

Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de la Cerdanya

Normes urbanístiques

 **Generalitat de Catalunya**
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament pel conseller de
 Política Territorial i Obres Públiques
 en data **19 NOV 2010**

La secretària de la Comissió
 d'Urbanisme de Catalunya


Dolora Vergés Fernández



Jordi Romero i Imma Jansana, arquitectes associats
 08002 Barcelona. Plaça Ramon Berenguer el Gran 1
 info@pladelacerdanya.com
 www.pladelacerdanya.com



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

EQUIP REDACTOR DEL PLA.

Directors del Pla:

Jordi Romero, arquitecte urbanista.
Imma Jansana, arquitecta paisatgista.

Coordinador del Pla:

Borja Iglésias, arquitecte.

Arquitectes:

Pau Asens, Sergi Tamayo, Andreu Marfull, Elena Gómez, Cecilia Russo, Marta Vidal,
Mercedes Medina, Mònica Batalla, Anna Pascual, Lucia Vecchi.
Oriol Xandri González, arquitecte consultor.
Irene Viudas, Guillem Gascón, estudiants d'arquitectura.

Assistència jurídica:

Maurici Anglarill (Anglarill & Agulló, advocats).

Medi ambient:

Sergi Nogués, director-coordinador dels treballs ambientals. (Limonium S.L).
Eduardo Soler, enginyer agrònom.

Economia:

Marçal Tarragó (Marçal Tarragó & Associats).

Enginyeria:

Xavier Irigoyen, enginyer de CCP (Greccat S.L.)

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PLURIMUNICIPAL DE LA CERDANYA

ÍNDIX DE LES NORMES URBANÍSTIQUES.

TÍTOL I.	DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....	1
CAPÍTOL I.	OBJECTE, NATURALESA JURÍDICA, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA	1
Art. 1.	Objecte i àmbit territorial.....	1
Art. 2.	Marc legal.....	1
Art. 3.	Contingut	6
Art. 4.	Interpretació	8
Art. 5.	Codis d'identificació.....	8
Art. 6.	Obligatorietat.....	12
Art. 7.	Vigència.....	12
Art. 8.	Modificació i revisió del POUPM	13
CAPÍTOL II.	DESENVOLUPAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PLURIMUNICIPAL	15
Art. 9.	Iniciativa i competències.....	15
Art. 10.	Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM).....	15
Art. 11.	Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals.....	15
Art. 12.	Desenvolupament del Pla en sòl urbà.....	16
Art. 13.	Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable.....	16
Art. 14.	Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable.....	17
Art. 15.	Plans parcials urbanístics (PPU)	17
Art. 16.	Plans parcials urbanístics aprovats definitivament i/o en execució	18
Art. 17.	Plans especials urbanístics (PEU)	18
Art. 18.	Plans de millora urbana (PMU).....	19
Art. 19.	Catàleg de béns a protegir.....	20
Art. 20.	Ordenances municipals	20

CAPÍTOL III.	GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	21
Art. 21.	Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada.....	21
Art. 22.	Polígons d'actuació urbanística (PAU)	21
Art. 23.	Ajust dels límits dels polígons d'actuació urbanística	23
Art. 24.	Pla d'etapes	23
Art. 25.	Sistema d'actuació urbanística	23
Art. 26.	Projectes de reparcel·lació	24
Art. 27.	Projectes d'urbanització	24
Art. 28.	Convenis urbanístics	24
Art. 29.	Estudis d'avaluació ambiental	25
Art. 30.	Ocupació directa per l'execució de sistemes	25
Art. 31.	L'execució del planejament en sòl urbà	25
Art. 32.	L'execució del planejament en sòl urbanitzable	26
CAPÍTOL IV.	INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.....	27
SECCIÓ 1.	LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS	27
Art. 33.	Actes subjectes a llicència	27
Art. 34.	Actes sotmesos a comunicació	29
Art. 35.	Innecessarietat de l'obtenció de llicència	29
Art. 36.	Tipus de llicències.....	29
Art. 37.	Llicències d'obres majors i llicències d'obres menors	30
Art. 38.	Documentació i procediment administratiu per l'atorgament de llicències	32
Art. 39.	Contingut de les llicències	32
Art. 40.	Competència per l'atorgament de llicències.....	33
Art. 41.	Terminis	33
Art. 42.	Condicions de l'atorgament	33
Art. 43.	Caràcter reglat de l'atorgament de llicència.....	34
Art. 44.	Deficiències	34
Art. 45.	Terminis de l'atorgament	34
Art. 46.	Llicències d'edificació en sòl urbà.....	34
Art. 47.	Llicències d'edificació en sòl urbanitzable.....	35
Art. 48.	Llicències d'edificació en sòl no urbanitzable.....	35
SECCIÓ 2.	RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM O ÚS DISCONFORME O INCLOSAS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O EXECUCIÓ	36
Art. 49.	Edificis i instal·lacions en situació fora d'ordenació	36
Art. 50.	Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	36

Art. 51.	Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	37
Art. 52.	Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.....	37
Art. 53.	Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea de planejament	37
Art. 54.	Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea d'execució.....	38
SECCIÓ 3.	PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA	39
Art. 55.	Procediments de protecció de la legalitat urbanística	39
Art. 56.	Infracció urbanística	39
CAPÍTOL V.	PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE PROTEGIT	40
Art. 57.	Objectius relatius al Patrimoni municipal del sòl i habitatge.....	40
Art. 58.	Objectius relatius a la previsió d'habitatge protegit.....	40
Art. 59.	Àrees d'habitatge en règim protegit.....	40
Art. 60.	Actuacions d'habitatge en règim protegit	41
Art. 61.	Adquisició dels sòl dins les àrees d'habitatge en règim protegit i promoció pública d'habitatges	41
Art. 62.	Cessió i alienació de terrenys. Drets de superfície	42
Art. 63.	Drets de tempteig i retracte.....	42
Art. 64.	Obligació d'edificar i registre municipal de solars sense edificar	42
Art. 65.	Habitatge dotacional públic.....	42
TÍTOL II.	RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	44
CAPÍTOL I.	FUNCIÓ I CONTINGUT DE LA PROPIETAT DEL SÒL.....	44
Art. 66.	Funció social de la propietat del sòl	44
Art. 67.	Contingut de la propietat del sòl	44
Art. 68.	Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu	44
CAPÍTOL II.	RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	45
Art. 69.	Règim urbanístic del sòl.....	45
Art. 70.	Classificació del sòl segons el règim jurídic.....	45
Art. 71.	Qualificacions urbanístiques: sistemes i zones	46
Art. 72.	Qualificacions urbanístiques segons el règim jurídic del sòl	46
Art. 73.	Estructura general del territori	47
Art. 74.	Determinació dels sistemes.....	47

TÍTOL III.	REGULACIÓ DELS SISTEMES.....	48
CAPÍTOL I.	DISPOSICIONS GENERALS	48
Art. 75.	Tipus de sistemes	48
Art. 76.	Delimitació dels sòls destinats a sistemes	48
Art. 77.	Titularitat i afectació del sòl	48
Art. 78.	Desenvolupament de les determinacions relatives als sistemes.....	49
Art. 79.	Valor urbanístic dels sistemes	49
CAPÍTOL II.	SISTEMA URBANÍSTIC DE COMUNICACIONS.....	50
SECCIÓ 1.	DISPOSICIONS GENERALS	50
Art. 80.	Definició i tipus	50
Art. 81.	Regulació	50
SECCIÓ 2.	SISTEMA DE XARXA VIÀRIA.....	51
Art. 82.	Definició	51
Art. 83.	Tipus de vies.....	51
Art. 84.	Titularitat	52
Art. 85.	Règim general.....	52
Art. 86.	Condicions d'ús	52
Art. 87.	Delimitació i protecció del sistema viari.....	53
Art. 88.	Determinacions en els diferents tipus de vies.....	55
Art. 89.	Llicència	55
Art. 90.	Publicitat.....	55
Art. 91.	Estudis d'impacte ambiental	56
SECCIÓ 3.	SISTEMA FERROVIARI.....	56
Art. 92.	Definició i règim general.....	56
SECCIÓ 4.	SISTEMA AEROPORTUARI.....	57
Art. 93.	Definició i règim general.....	57
CAPÍTOL III.	SISTEMA URBANÍSTIC D'EQUIPAMENTS I SERVEIS	58
SECCIÓ 1.	SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS	58
Art. 94.	Definició i classificació	58
Art. 95.	Titularitat	58

Art. 96.	Règim general	59
Art. 97.	Condicions d'ús	59
Art. 98.	Condicions d'ordenació i edificació	59
SECCIÓ 2.	SISTEMA D'EQUIPAMENTS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS	61
Art. 99.	Definició i classificació	61
Art. 100.	Titularitat	61
Art. 101.	Condicions d'ús	61
Art. 102.	Condicions d'ordenació i edificació	61
Art. 103.	Protecció de les línies elèctriques i del subministrament de gas	61
Art. 104.	Protecció contra incendis.....	63
CAPÍTOL IV.	SISTEMA URBANÍSTIC D'ESPAIS LLIURES	64
Art. 105.	Definició i classificació	64
Art. 106.	Titularitat	64
Art. 107.	Règim general	64
Art. 108.	Condicions d'ús	64
Art. 109.	Condicions d'ordenació i edificació	65
CAPÍTOL V.	SISTEMA HIDROGRÀFIC	67
Art. 110.	Definició i classificació	67
Art. 111.	Titularitat i règim general	67
Art. 112.	Condicions d'ús	67
Art. 113.	Condicions d'ordenació	67
Art. 114.	Protecció.....	70
CAPÍTOL VI.	SISTEMA DE PROTECCIÓ	71
Art. 115.	Definició i classificació	71
Art. 116.	Condicions d'ordenació	71
CAPÍTOL VII.	SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS	72
Art. 117.	Definició	72
Art. 118.	Titularitat i règim general	72
Art. 119.	Condicions d'ordenació i edificació	72



TÍTOL IV. PARÀMETRES RELATIUS A L'ORDENACIÓ 73

CAPÍTOL I. SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ 73

- Art. 120. Regulació de l'edificació..... 73
- Art. 121. Tipus d'ordenació de l'edificació..... 73
- Art. 122. Aplicació de les disposicions per a la regulació dels tipus d'ordenació..... 74

CAPÍTOL II. PARÀMETRES RELATIUS A LA FORMA DE L'ESPAI PÚBLIC..... 75

- Art. 123. Tipus de paràmetres 75
- Art. 124. Alineacions 75
- Art. 125. Alçada reguladora i alçada màxima 76
- Art. 126. Elements per damunt de l'alçada reguladora..... 79
- Art. 127. Elements tècnics per damunt de la coberta 80
- Art. 128. Façanes..... 80
- Art. 129. Mitgeres..... 81
- Art. 130. Cossos sortints 81
- Art. 131. Elements sortints..... 83
- Art. 132. Tanques 83
- Art. 133. Reculades..... 85

CAPÍTOL III. PARÀMETRES RELATIUS A LA FORMA I OCUPACIÓ DEL SÒL..... 87

- Art. 134. Tipus de paràmetres..... 87
- Art. 135. Parcel·la 87
- Art. 136. Solar 88
- Art. 137. Illa 89
- Art. 138. Fondària edificable 89
- Art. 139. Ocupació 89
- Art. 140. Espai lliure interior d'illa 90
- Art. 141. Era i espai comunitari 90
- Art. 142. Espai lliure de parcel·la 92
- Art. 143. Edificabilitat 92
- Art. 144. Adaptació topogràfica del terreny..... 92

CAPÍTOL IV. PARÀMETRES RELATIUS A L'EDIFICACIÓ..... 97

- Art. 145. Tipus de paràmetres 97
- Art. 146. Nombre de plantes..... 97
- Art. 147. Planta soterrani 97
- Art. 148. Planta baixa..... 99

Art. 149.	Planta pis	100
Art. 150.	Planta sota coberta.....	100
Art. 151.	Coberta.....	100
Art. 152.	Alçada de les plantes.....	101
Art. 153.	Construccions auxiliars	102
Art. 154.	Piscines	102
Art. 155.	Patis de llum o celoberts.....	102
Art. 156.	Patis de ventilació.....	103
Art. 157.	Ventilació d'escales.....	103
CAPÍTOL V.	PARÀMETRES RELATIUS A L'ESTÈTICA I ACABATS.....	104
Art. 158.	Tipus de paràmetres	104
Art. 159.	Composició de façanes.....	104
Art. 160.	Materials i acabats de façanes	105
Art. 161.	Materials i acabats de cobertes.....	108
Art. 162.	Materials i acabats de mitgeres.....	108
Art. 163.	Materials i acabats de les tanques.....	109
Art. 164.	Materials i acabats dels elements tradicionals	109
Art. 165.	Subministrament de serveis públics.....	109
Art. 166.	Rètols publicitaris i altres elements informatius	110
CAPÍTOL VI.	PARÀMETRES RELATIUS A LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI EDIFICAT	111
Art. 167.	Definició i delimitació	111
Art. 168.	Documentació del projecte d'edificació	111
Art. 169.	Tipus de paràmetres	112
Art. 170.	Escomeses i urbanització	112
Art. 171.	Alineacions	113
Art. 172.	Alçades	113
Art. 173.	Elements tècnics en les unitats tipològiques protegides.....	113
Art. 174.	Cossos i elements sortints en les unitats tipològiques protegides.....	114
Art. 175.	Tanques en les unitats tipològiques protegides	114
Art. 176.	Ocupació i edificabilitat en les unitats tipològiques protegides	115
Art. 177.	Era de la unitat tipològica protegida.....	115
Art. 178.	Nombre de plantes de la unitat tipològica protegida.....	116
Art. 179.	Planta soterrani de la unitat tipològica protegida	116
Art. 180.	Planta baixa de la unitat tipològica protegida	116
Art. 181.	Planta pis de la unitat tipològica protegida	116
Art. 182.	Planta sota coberta de la unitat tipològica protegida	116
Art. 183.	Coberta de la unitat tipològica protegida.....	116

Art. 184.	Alçades de les plantes de la unitat tipològica protegida	117
Art. 185.	Composició de façanes de la unitat tipològica protegida.....	117
Art. 186.	Materials i acabats de façanes de la unitat tipològica protegida	117
Art. 187.	Materials i acabats de cobertes de la unitat tipològica protegida.....	119
Art. 188.	Materials i acabats de tanques de la unitat tipològica protegida	120
Art. 189.	Materials i acabats dels elements tradicionals de la unitat tipològica protegida	120
Art. 190.	Rètols publicitaris i altres elements informatius de la unitat tipològica protegida	120

TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ..... 122

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS 122

Art. 191.	Definició i delimitació	122
Art. 192.	Drets i deures dels propietaris en sòl urbà consolidat	122
Art. 193.	Drets i deures dels propietaris en sòl urbà no consolidat	123
Art. 194.	Zones en sòl urbà.....	124
Art. 195.	Aplicació dels preceptes d'aquest capítol.....	126
Art. 196.	Edificacions existents i rehabilitació.....	126
Art. 197.	Condicions d'urbanització.....	127

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DETALLADA DE LES ZONES 129

SECCIÓ 1. ZONA DE CENTRE HISTÒRIC..... 129

Art. 198.	Edificació contínua entre mitgeres, clau 11	129
-----------	---	-----

SECCIÓ 2. ZONA D'ORDENACIÓ TRADICIONAL CERETANA B 132

Art. 199.	Ordenació tradicional ceretana B, clau 12a	132
Art. 200.	Edificació contínua entre mitgeres, clau 12b.....	133

SECCIÓ 3. ZONA D'ORDENACIÓ TRADICIONAL CERETANA A..... 136

Art. 201.	Ordenació tradicional ceretana A, clau 21a.....	136
Art. 202.	Tipologia d'edificació rural cerdana, clau 21b.....	140
Art. 203.	Edificació rural agrícol, clau 21c.....	143
Art. 204.	Edificació rural cerdana antiga, clau 21d	149

SECCIÓ 4. ZONA D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ RURAL CERDANA NOVA 152

Art. 205.	Tipologia en edificació rural cerdana, clau 22a.....	152
Art. 206.	Edificació rural cerdana nova, clau 22b.....	155

SECCIÓ 5.	ZONA D'ORDENACIÓ CERETANA BAIXA INTENSITAT	161
Art. 207.	Ordenació ceretana baixa intensitat, clau 23a	161
Art. 208.	Ordenació ceretana baixa intensitat pendent d'edificar, clau 23b	162
SECCIÓ 6.	ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL AÏLLADA PLURIFAMILIAR	164
Art. 209.	Plurifamiliar grau I, clau 31a	
	Plurifamiliar grau II, clau 31b	
	Plurifamiliar grau III, clau 31c	
	Plurifamiliar grau IV, clau 31 d	
	Plurifamiliar grau V, clau 31e	
	Plurifamiliar grau VI, clau 31f	
	Plurifamiliar grau VII, clau 31g.....	164
SECCIÓ 7.	ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLADA.....	169
Art. 210.	Unifamiliar grau I, clau 32a	
	Unifamiliar grau II, clau 32b	
	Unifamiliar grau III, clau 32c	
	Unifamiliar grau IV, clau 32 d	
	Unifamiliar grau V, clau 32e	
	Residencial entre mitgeres grau I, clau 32f	
	Residencial entre mitgeres grau II, clau 32g	
	Unifamiliar intensitat I, clau 32h	
	Unifamiliar intensitat II, clau 32i	
	Zona unifamiliar aïllada, clau 32j	169
SECCIÓ 8.	ZONA INDUSTRIAL.....	178
Art. 211.	Indústria jardí, clau 51a	178
Art. 212.	Zona industrial, clau 51b	180
SECCIÓ 9.	ZONA D'ACTIVITAT TERCIÀRIA I COMERCIAL.....	182
Art. 213.	Zona d'activitat terciària i comercial, clau 52	182
SECCIÓ 10.	ZONA DE MANTENIMENT DE L'ORDENACIÓ EXISTENT	183
Art. 214.	Edificis singulars, clau 61a	
	Àrees d'estructura homogènia, clau 61b	
	Conservació de l'ordenació i ús, clau 61c	
	Àrees de desenvolupament de PPO, clau 61d.....	183
SECCIÓ 11.	ZONA DE VERD PRIVAT.....	187
Art. 215.	Verd privat, clau 71a	187
Art. 216.	Horts annexos a l'edificació rural cerdana, clau 71b	187

SECCIÓ 12.	ZONA D'EQUIPAMENT PRIVAT.....	188
Art. 217.	Equipament privat, clau 72.....	188
SECCIÓ 13.	ZONA AMB DESENVOLUPAMENT HOTELER	189
Art. 218.	Desenvolupament hotelier, clau H Desenvolupament hotelier Fontanals de Cerdanya, clau H-FON Desenvolupament hotelier Prullans, clau H-PRU	189
TÍTOL VI.	REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	191
CAPÍTOL I.	DISPOSICIONS GENERALS	191
Art. 219.	Definició	191
Art. 220.	Categoria del sòl urbanitzable	191
Art. 221.	Transformació de sòl urbanitzable	191
CAPÍTOL II.	REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	192
Art. 222.	Definició	192
Art. 223.	Categories del sòl urbanitzable delimitat.....	192
Art. 224.	Regulació	192
Art. 225.	Ordenació sectorial.....	192
Art. 226.	Determinacions en sòl urbanitzable delimitat.....	193
Art. 227.	Estàndards urbanístics.....	193
Art. 228.	Aprofitament urbanístic.....	194
Art. 229.	Drets i deures dels propietaris en sòl urbanitzable delimitat.....	194
Art. 230.	Plans parcials urbanístics	195
Art. 231.	Gestió del sòl urbanitzable delimitat	195
CAPÍTOL III.	REGULACIÓ DETALLADA DE LES CATEGORIES.....	197
SECCIÓ 1.	DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL UNIHABITATGE AÏLLAT	197
Art. 232.	Desenvolupament residencial unihabitatge aïllat, clau 81 Subzona P_Prullans, clau 81p	197
SECCIÓ 2.	DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL UNIHABITATGE TIPOLOGIA CERETANA.....	200
Art. 233.	Desenvolupament residencial unihabitatge de tipologia ceretana, clau 82 Subzona d'habitatges amb tallers artesanals , clau 82ta Subzona Prats i Sansor, clau 82-PS	200

SECCIÓ 3.	DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL UNIHABITATGE TIPOLOGIA CERETANA DE BAIXA INTENSITAT	203
Art. 234.	Desenvolupament residencial unihabitatge tipologia ceretana baixa intensitat, clau 83	203
SECCIÓ 4.	DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL PER PLURIHABITATGE COMPACTE	206
Art. 235.	Desenvolupament residencial per plurihabitatge compacte, clau 84	206
SECCIÓ 5.	DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL PER UNI O PLURIHABITATGE	208
Art. 236.	Desenvolupament residencial per uni o plurihabitatge, clau 85	208
SECCIÓ 6.	DESENVOLUPAMENT HOTELER I DE SERVEIS COMPLEMENTARIS	210
Art. 237.	Desenvolupament hoteler i de serveis complementaris, clau 86	210
SECCIÓ 7.	DESENVOLUPAMENT PER ACTIVITATS ECONÒMIQUES LOCALS	211
Art. 238.	Desenvolupament per activitats econòmiques locals, clau 87 Subzona B_Bolvir, clau 87b Subzona G_Ger, clau 87g Subzona L_Lles de Cerdanya, clau 87l	211
SECCIÓ 8.	DESENVOLUPAMENT PER ACTIVITATS TERCIÀRIES I DE CENTRALITAT	213
Art. 239.	Desenvolupament per activitats terciàries i de centralitat, clau 88	213
TÍTOL VII.	REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	214
CAPÍTOL I.	DISPOSICIONS GENERALS	214
Art. 240.	Definició	214
Art. 241.	Zones en sòl no urbanitzable	214
Art. 242.	Desplegament del Pla en sòl no urbanitzable	215
CAPÍTOL II.	CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE	216
Art. 243.	Protecció de les aigües	216
Art. 244.	Normativa relativa a residus	217
Art. 245.	Usos permesos i usos prohibits	218



CAPÍTOL III.	DISPOSICIONS EN MATÈRIA DE PAISATGE	220
Art. 246.	Definició	220
Art. 247.	Intervencions de transformació territorial	220
Art. 248.	Condicions generals d'intervencions de transformació de sòl en el paisatge rural.....	220
Art. 249.	Condicions específiques d'intervencions de transformació de sòl en el paisatge rural.....	221
Art. 250.	Estudis d'impacte i integració paisatgística	221
Art. 251.	Finques i estructura cadastral.....	222
Art. 252.	Edificacions aïllades.....	223
Art. 253.	Edificacions aïllades. Directrius generals de paisatge	224
Art. 254.	Edificacions agràries	225
Art. 255.	Tanques	225
Art. 256.	Conreus	226
Art. 257.	Fonts.....	226
Art. 258.	Xarxes de transport de l'energia elèctrica i telecomunicacions.....	226
Art. 259.	Modificació del relleu	227
Art. 260.	Construcció d'accesos i tipus d'urbanització	227
Art. 261.	Conservació de camins	228
Art. 262.	Conservació de bocatge ceretà	228
Art. 263.	Conservació de recs i sèquies	228
Art. 264.	Vegetació.....	228
Art. 265.	Tala d'arbres.....	228
Art. 266.	Senyalètica i publicitat.....	229
Art. 267.	Sòls forestals incendiats.....	229
CAPÍTOL IV.	CRITERIS EN RELACIÓ A LES CONSTRUCCIONS I LES ACTIVITATS ADMESES EN SÒL NO URBANITZABLE	230
Art. 268.	Criteris en relació a les noves construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o en general rústica	230
Art. 269.	Criteris en relació a les noves construccions destinades a les activitats de caràcter esportiu o de lleure	235
Art. 270.	Criteris en relació a les instal·lacions de serveis tècnics i activitats no compatibles amb usos urbans.....	241
Art. 271.	Criteris en relació a les activitats d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades.....	250
Art. 272.	Criteris en relació als establiments de turisme rural.....	255

CAPÍTOL V.	CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	261
Art. 273.	Definició i tipus	261
Art. 274.	Disposicions generals per a l'edificació en sòl no urbanitzable	261
Art. 275.	Integració en el paisatge.....	262
Art. 276.	Actuacions específiques d'interès públic.....	262
Art. 277.	Habitatges preexistents en sòl no urbanitzable.....	263
Art. 278.	Masies i cases rurals. Criteris normatius del Catàleg.....	264
Art. 279.	Masies i cases rurals. Catàleg	267
Art. 280.	Habitatges vinculats a explotacions rústiques.....	268
Art. 281.	Edificacions preexistents per usos diferents que l'habitatge	269
Art. 282.	Construccions agrícoles	269
Art. 283.	Construccions ramaderes.....	270
Art. 284.	Construccions i instal·lacions d'obres públiques.....	271
Art. 285.	Antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació	272
Art. 286.	Transport elèctric d'alta tensió	273
Art. 287.	Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals, gas i altres serveis tècnics.....	273
CAPÍTOL VI.	REGULACIÓ DETALLADA DE LES ZONES	275
Art. 288.	Zones en sòl no urbanitzable.....	275
Art. 289.	Sòl de protecció preventiva, clau 91	275
Art. 290.	Sòl de protecció territorial. clau 92	276
Art. 291.	Sòl de protecció especial, claus 93, 94, 95a, 95b i 96	278
CAPÍTOL VII.	ÀMBITS DE PLA ESPECIAL EN SÒL NO URBANITZABLE	285
SECCIÓ 1.	PLANS ESPECIALS DE LES ÀREES EXTRACTIVES.....	285
Art. 292.	Tipus de sòls inclosos a l'àmbit del PEU	285
Art. 293.	Objectius dels PEU reguladors d'àrees extractives.	285
SECCIÓ 2.	PLANS ESPECIALS DELS CAMPS DE GOLF	286
Art. 294.	Tipus de sòls inclosos a l'àmbit del PEU	286
Art. 295.	Objectius dels PEU dels camps de golf	286
SECCIÓ 3.	PLANS ESPECIALS DELS CÀMPINGS	287
Art. 296.	Tipus de sòls inclosos a l'àmbit del PEU	287
Art. 297.	Objectius dels PEU dels càmpings	287



SECCIÓ 4.	PLANS ESPECIALS DELS REFUGIS DE MUNTANYA.....	288
Art. 298.	Tipus de sòls inclosos a l'àmbit del PEU	288
Art. 299.	Objectius dels PEU dels refugis de muntanya	288
SECCIÓ 5.	PLANS ESPECIALS DE LES ESTACIONS D'ESQUÍ.....	288
Art. 300.	Tipus de sòls inclosos a l'àmbit del PEU	288
Art. 301.	Objectius dels PEU de les estacions d'esquí	289

TÍTOL VIII. CONDICIONS DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE DEL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (SUNC), SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD) I SÒL NO URBANITZABLE (SNU)290

SECCIÓ 1.	CONDICIONS GENERALS	290
Art. 302.	Condicions generals i documentació acreditativa	290
SECCIÓ 2.	CONDICIONS DE LA URBANITZACIÓ	292
Art. 303.	Tipus de paràmetres.....	292
Art. 304.	Estalvi i reutilització de l'aigua en el projecte d'urbanització.....	292
Art. 305.	Condicions acústiques, lumíniques i electromagnètiques en el projecte d'urbanització	293
Art. 306.	Gestió dels materials i residus en el projecte d'urbanització	293
Art. 307.	La vialitat en el projecte d'urbanització.....	294
Art. 308.	Valors ambientals dels diferents tipus d'espais públics.....	295
Art. 309.	Prevenició d'incendis	296
SECCIÓ 3.	CONDICIONS GENERALS DE L'EDIFICACIÓ.....	299
Art. 310.	Tipus de paràmetres.....	299
Art. 311.	Estalvi i reutilització de l'aigua en el projecte d'edificació	299
Art. 312.	Condicions acústiques, lumíniques i electromagnètiques en el projecte d'urbanització	300
Art. 313.	Gestió dels materials i residus en el projecte d'edificació.....	301
Art. 314.	Estalvi, generació autònoma i eficiència energètica	302
SECCIÓ 4.	PREVENCIÓ DE RISCOS I VIABILITAT DEL PLANEJAMENT DERIVAT.....	303
Art. 315.	Risc	303
Art. 316.	Riscos de protecció civil	303
Art. 317.	Risc d'inundabilitat	303

Art. 318.	Risc de nevades i allaus.....	305
Art. 319.	Risc d'incendis	305
Art. 320.	Riscos geològics. Risc sísmic	305
Art. 321.	Risc d'accident en el transport de mercaderies perilloses.....	306

TÍTOL IX. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI307

SECCIÓ 1.	DISPOSICIONS GENERALS	307
Art. 322.	Definició	307
Art. 323.	Catàleg de béns a protegir.....	307
SECCIÓ 2.	NIVELLS DE PROTECCIÓ DELS BÉNS PER MUNICIPI	309
Art. 324.	Bolvir	309
Art. 325.	Das	310
Art. 326.	Fontanals de Cerdanya	311
Art. 327.	Ger	313
Art. 328.	Guils de Cerdanya	314
Art. 329.	Lles de Cerdanya	315
Art. 330.	Meranges.....	317
Art. 331.	Montellà i Martinet	317
Art. 332.	Prats i Sansor	319
Art. 333.	Prullans.....	320
Art. 334.	Riu de Cerdanya	320
Art. 335.	Urús.....	321
SECCIÓ 3.	GESTIÓ DEL PATRIMONI PROTEGIT	322
Art. 336.	Pla Especial de protecció del patrimoni	322
Art. 337.	Condicions de les obres de consolidació i conservació.....	322
SECCIÓ 4.	GESTIÓ DEL PATRIMONI NATURAL	323
Art. 338.	Catàleg de Patrimoni natural	323
Art. 339.	Protecció de la flora i fauna autòctones i els hàbitats naturals	323



TÍTOL X.	PARÀMETRES RELATIUS A L'ÚS I ACTIVITAT	324
CAPÍTOL I.	CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ DELS USOS	324
Art. 340.	Classificació general	324
Art. 341.	Classificació dels usos segons la seva funció urbanística	325
Art. 342.	Definició dels usos globals o principals	326
Art. 343.	Definició dels usos específics	327
CAPÍTOL II.	REGULACIÓ GENERAL D'USOS.....	333
Art. 344.	Regulació segons el règim jurídic del sòl	333
Art. 345.	Desenvolupament de la regulació dels usos	333
Art. 346.	Autorització provisional dels usos específics.....	334
CAPÍTOL III.	LIMITACIONS GENERALS D'USOS.....	335
Art. 347.	Situacions relatives	335
Art. 348.	Usos específics en relació a les situacions relatives.....	337
Art. 349.	Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.....	338
Art. 350.	Regulació supletòria	338
Art. 351.	Simultaneïtat d'usos	338
Art. 352.	Mesures tècniques correctores.....	338
Art. 353.	Nivells màxims de soroll.....	339
Art. 354.	Horaris	339
CAPÍTOL IV.	REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS INDUSTRIAL.....	340
Art. 355.	Regulació específica de l'ús industrial	340
Art. 356.	Activitats.....	340
Art. 357.	Categoria de les activitats industrials.....	340
CAPÍTOL V.	REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT	342
Art. 358.	Regulació específica de l'ús d'aparcament	342
Art. 359.	Reserva d'espais públics per a estacionament	342
Art. 360.	Condicions dels estacionaments públics.....	342
Art. 361.	Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions.....	342
Art. 362.	Previsió mínima de places d'aparcament	343
Art. 363.	Causas d'exempció de les previsions.....	345

TÍTOL XI. DISPOSICIONS346

DISPOSICIONS ADDICIONALS..... 346

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA..... 350

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA 350



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL I. OBJECTE, NATURALESA JURÍDICA, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA

Art. 1. Objecte i àmbit territorial.

L'objecte d'aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal (POUPM) és l'ordenació integral de la totalitat del territori que comprèn els termes municipals de Bolvir, Das, Fontanals de Cerdanya, Ger, Guils de Cerdanya, Lles de Cerdanya, Meranges, Montellà i Martinet, Prats i Sansor, Prullans, Riu de Cerdanya i Urús, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Art. 2. Marc legal.

1. El present Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent estatal i autonòmica, així com de les disposicions sectorials vigents que resultin d'aplicació.

2. La referència a la legislació urbanística vigent inclou les següents disposicions:

a) Legislació catalana:

2.1. Normativa urbanística.


- Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial (LPT)
- Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en endavant DL 1/2010.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials.
- Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental d'activitats.
- Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals i financeres

2.2. Normativa sectorial.

a) Mobilitat

- Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat

- b) Carreteres
 - Decret 261/1999, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el sistema de codificació de la xarxa de carreteres de Catalunya.
 - Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres.
 - Llei 6/2005, de 2 de juny, de modificació de la Llei 7/1993, del 30 de setembre, de carreteres.
 - Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Carreteres
- c) Transports
 - Llei 12/1987, de 28 de maig, de regulació del transport de viatgers per carretera mitjançant vehicles de motor.
- d) Habitatge
 - Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge.
 - Decret 282/1991, de 24 de desembre, referent a l'acreditació de determinats requisits prèviament a l'inici de la construcció d'habitatges.
 - Decret 206/1992, d'1 de setembre, pel qual es regula el Llibre de l'Edifici.
 - Decret 158/1997, de 8 de juliol, pel qual es regula el Llibre de l'Edifici dels habitatges existents i es crea el Programa per a la revisió de l'estat de conservació dels edificis d'habitatges.
 - Decret 260/2003, de 21 d'octubre, sobre actualització de preus de determinats grups d'habitatges de protecció oficial.
 - Decret 255/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.
 - Decret 454/2005, de 14 de desembre, de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, en quant no hagi quedat derogat pel decret 255/2005, de 8 de novembre.
 - Decret 124/2009, de 28 de juliol, pel qual es modifica l'entrada en vigor del Decret 152/2008, de 29 de juliol, respecte de l'aplicació de les reserves mínimes addicionals de sòl per a habitatge concertat.
- e) Patrimoni
 - Llei 9/1993, de 30 de setembre, de Patrimoni cultural català.
- f) Equipaments comercials
 - Decret 287/2004, d'11 de maig, de suspensió temporal de tramitació i aprovació de determinats programes d'orientació comercial.
 - Decret 475/2004, de prorroga de l'anterior suspensió.
 - Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials (LEC).
- g) Residus i abocaments.
 - Decret 83/1996, de 5 de mars sobre les mesures de regularització de l'abocament d'aigües residuals.
 - Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediment de gestió de residus.
 - Llei 11/2000, de 13 de novembre, de regulació de la incineració de residus.


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- Decret 80/2002, de 19 de febrer, reguladora de les condicions per la incineració de residus
- Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de residus

h) Medi ambient

- Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals (PEIN).
- Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.
- Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.
- Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals
- Llei 9/1995, de 27 de juliol, d'accés motoritzat al medi rural.
- Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn.
- Llei de 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
- Llei 4/2004, de 1 de juny, de regulació del procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental.
- Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001.
- Decret 245/2005, de 8 de novembre, pel qual es fixen els criteris per a l'elaboració dels mapes de capacitat acústica.
- Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència dels edificis.
- Decret 396/2006, de 17 d'octubre, pel qual es regula la intervenció ambiental en el procediment de llicència urbanística de la millora de finques rústiques que s'efectuïn amb aportació de terres procedents d'obres de construcció.
- Llei 12/2008, de 31 de juliol, de seguretat industrial.
- Llei 11/2009, de 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives.
- Llei 18/2009, del 22 d'octubre, de salut pública de Catalunya.
- Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental d'activitats.
- Llei 3/2010, de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis;

b) Legislació estatal:

2.3. Normativa urbanística.

- Reial Decret 2960/1976, de 12 de novembre. Text refós de la legislació d'habitatges de protecció oficial
- Reial Decret 515/1989, de 21 d'abril. Protecció dels consumidors en quant a la informació a subministrar en la compravenda i lloguer
- Reial Decret 556/1989, de 19 de maig. Mesures mínimes sobre accessibilitat en els edificis

- Reial Decret 1093/1997, de 4 juliol. Aprova les normes complementàries al Reglament per la execució de la Llei Hipotecaria, sobre inscripció en el Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística.
- Reial Decret Llei 4/2000, de 23 juny. Mesures Urgents de Liberalització en el Sector Immobiliari i Transports.
- Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl (BOE núm.128, de 29/05/07)
- Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl.

2.3. Normativa sectorial.

a) Expropiació forçosa

- Llei de 16 de desembre de 1954, d'expropiació forçosa.
- Decret de 26 abril 1957. aprova el Reglament de la Llei d'Expropiació Forçosa

b) Medi ambient

- Reial Decret Legislatiu 1302/1986, de 28 de juny, d'Avaluació de l'impacte ambiental.
- Llei 4/1989, de 27 de març, de Conservació dels Espais Naturals i de la flora i fauna silvestres..
- Llei Orgànica 10/1995, de 23 de novembre, del Codi Penal.
- Reial Decret-Llei 11/1995, de 28 de desembre, per qual s'estableixen les normes aplicables al tractament de les aigües residuals urbanes.
- Reial Decret 509/1996, de 15 de març, de desenvolupament del Reial Decret-Llei 11/1995, per qual estableixen les normes aplicables al tractament de les aigües residuals urbanes.
- Llei 11/1997, de 24 d'abril, d'Envasos i residus d'envasos.
- Llei 10/1998, de 21 d'abril, de Residus.
- Reial Decret 782/1998, de 30 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament pel desenvolupament i execució de la Llei 11/1997, d'envasos i residus d'envasos.
- Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües.
- Reial Decret 1481/2001, de 27 de desembre pel qual es regula la eliminació de residus mitjançant dipòsit a l'abocador.
- Llei 16/2002, d'1 de juliol, de Prevenció i control integrats de la contaminació.
- Reial Decret 653/2003, de 30 de maig, sobre incineració de residus.
- Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Aigües.
- Llei 1/2005, de 9 de març, pel qual es regula el Règim del comerç de drets d'emissió de gasos amb efecte d'hivernació.

c) Altres

- Llei 8/1973, de 10 de maig, sobre construcció, conservació i explotació d'autopistes en règim de concessió.
- Llei 22/1973, de 21 de juliol, de Mines (Llei Reguladora).
- Llei 23/1982, de 16 de juny, de Patrimoni nacional.
- Llei 16/1985, de 25 de juny, de Patrimoni històric nacional.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- Llei 25/1988, de 29 de juliol, de Carreteres i Camins (Normes Reguladores).
- Llei 10/2001, de 5 juliol. Aigües, del Pla Hidrològic Nacional.
- Llei 2/2003, de 3 de novembre, de Telecomunicacions i Ordre ITC/3538/2008, de 28 de novembre.
- Llei 33/2003, de 3 de novembre. Llei del Patrimoni de les Administracions Públiques.
- Llei 43/2003, de 21 de novembre, de Monts.

c) Legislació urbanística estatal:

- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (BOE núm.128, de 29/05/07)

d) Legislació i normativa sectorial:

- Ley General de Telecomunicaciones 32/2003 de 3 de novembre, en relació a servituds i domini públic.
- Ley de Ordenación del sistema eléctrico 40/1994 de 30 de desembre.
- Ley del Sector de hidrocarburos 34/1998 de 7 d'octubre.
- Ley del Sector Ferroviario 39/2003 de 17 de novembre. Reglamento Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre.
- Llei 4/2006, de 31 de març, ferroviària.
- Ley del Ruido 37/2003 de 17 de novembre.
- Ley de Montes 43/2003 de 21 de novembre.
- Llei d'Espais naturals 12/1985 de 13 de juny
- Llei de Carreteres de Catalunya 7/1993 de 30 de setembre.
- Decret 293/2003 de 18 de novembre. Reglament de Carreteres.
- Decret d'accés motoritzat al medi rural 166/1998 de 8 de juliol.
- Decret de zones vulnerables en relació a la contaminació per nitrats 283/1998 de 21 d'octubre, en relació al Pla de Residus i la planificació de sòl no urbanitzable.
- Llei d'ordenació ambiental de l'enllumenat 6/2001 de 31 de maig, en relació a la zonificació que pot establir l'ajuntament.
- Decret d'implantació de l'energia eòlica 174/2002 d'11 de juny, en relació al Mapa Eòlic de Catalunya.
- Decret d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil 148/2001 de 29 de maig, modificat pel Decret 281/2003, en relació a l'ordenació dels emplaçaments.
- Decret 67/1991, de 8 d'abril, pel qual s'assignen competències i funcions al Departament de Medi Ambient, modificat per Decret 296/2003, de 20 de desembre.
- Decret 125/2002, de 14 de juny, de reestructuració del Departament de Medi Ambient i Habitatge.
- Acord GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC). DOGC núm. 4735-06/10/2006.
- Decret Legislatiu 3/2003 de 4 de novembre del Text refós de la legislació catalana en matèria d'aigües, en relació als districtes de conca.

- Llei 5/2003 de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
- Llei de mobilitat 9/2003 de 13 de juny, en relació a la planificació de la mobilitat, als Plans directors de la mobilitat i als plans de mobilitat urbana.
- Llei 15/2003 de modificació de la Llei 6/1993 de 15 de juny, reguladora dels residus.
- Llei 8/2005 de 8 de juny de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- Decret 95/2005 de 31 de maig, pel qual s'aprova el Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya.
- Decret 245/2005 de 8 de novembre, pel qual es fixen els criteris per l'elaboració dels mapes de capacitat acústica.
- Decret Legislatiu 2/2003 de 28 d'abril, Text refós de la llei municipal de i de règim local de Catalunya.
- Llei 5/2006, de 10 d'abril, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als Drets Reals.

3. La referència a les "disposicions sectorials vigents" fa remissió a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment. La normativa sectorial pot ésser estatal o autonòmica, la qual pot estar, o no, complementada amb les ordenances municipals respectives de cada municipi.

4. Les figures de planejament territorial diferents d'aquest POUPM, tals com el Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran (PTPAPA) i el Pla Director Urbanístic de la Cerdanya (PDUC) han estat incorporades amb l'abast i finalitats que els mateixos plans han previst.

Art. 3. Contingut.

1. La documentació de què consta aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal s'ajusta a allò disposat en l'article 59 del DL 1/2010 i l'article 69 i següents del Reglament de la Llei d'urbanisme.

2. El present POUPM està integrat pels següents documents:

a) Memòria:

- Memòria descriptiva i justificativa del Pla, incloent-hi la memòria de participació ciutadana, informació i ordenació urbanística i definició de criteris.

b) Plànols d'informació urbanística:

1. Informació urbanística territorial.

- I.CER.01. Situació..... (A1: 1/50.000).
- I.CER.02. Ortofoto..... (A1: 1/50.000).
- I.CER.03. Topogràfic..... (A1: 1/50.000).
- I.CER.04. Hipsometria..... (A1: 1/50.000).
- I.CER.05. Clinometria..... (A1: 1/50.000).
- I.CER.06. Xarxa general de serveis..... (A1: 1/50.000).
- I.CER.07. Estructura general del territori..... (A1: 1/50.000).
- I.CER.08. Pla Territorial Parcial Alt Pirineu i Aran..... (A1: 1/50.000).
- I.CER.09. Pla Director Urbanístic de la Cerdanya..... (A1: 1/50.000).
- I.CER.10. Riscos ambientals..... (A3: 1/100.000).

Departament de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Relacions Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

2. Informació urbanística per municipis.

El present Pla estableix un codi alfanumèric amb les tres inicials del municipi per als plànols d'informació urbanística de cada municipi. (Exemple: *I.BOL.a*, *I.BOL.01*, etc...). En aquest índex de plànols indiquem amb el codi "MUN" la referència als 12 municipis de l'àmbit del present Pla.

- I.MUN.a. Emplaçament..... (E: variable).
- I.MUN.b. Ortofoto..... (E: variable).
- I.MUN.c. Hipsometria..... (E: variable)
- I.MUN.d. Clinometria..... (E: variable).
- I.MUN.e. Hàbitats i usos del sòl..... (E: variable).
- I.MUN.01. Reportatge fotogràfic.....(E: variable).
- I.MUN.02. Topografia i noves edificacions.(E: variable).
- I.MUN.03. Estructura de la propietat urbana.....(E: variable).
- I.MUN.04. Treball de camp.(E: variable).
- I.MUN.05. Planejament vigent.(E: variable).

c) Plànols d'ordenació urbanística:

1. Ordenació urbanística territorial:

- O.1.1.CER.. Estructura general del territori i classificació del sòl..... (A1: 1/50.000).
- O.1.2.CER.MUN. Estructura general del territori i classificació del sòl per municipis.....(A1: 1/15.000).
- O.2.CER. xx.. Estructura general del territori i classificació del sòl..... (A1: 1/5.000).
- O.4.CER. xx. Catàleg de masies i cases rurals en SNU i Catàleg de béns a protegir.....(A1: 1/5.000)

2. Ordenació urbanística per municipis:

El present Pla estableix un codi alfanumèric amb les tres inicials del municipi per als plànols d'ordenació urbanística de cada municipi. (Exemple: *O.1.1.BOL.02*, etc...). En aquest índex de plànols indiquem amb el codi "MUN" la referència als 12 municipis de l'àmbit del present Pla i amb el codi "CER", la seva corresponència als plànols amb un àmbit supramunicipal.

- O.3.MUN.xx.Qualificacions urbanístiques del sòl urbà i urbanitzable(A1: 1/1.000)

d) Normes urbanístiques:

- Normes urbanístiques.
- Annex 01. Àmbits de planejament i gestió.
- Annex 02. Normativa dels sectors de sòl urbanitzable amb planejament derivat aprovat definitivament.

e) Catàleg de masies i cases rurals aprovats definitivament.

f) Catàleg de béns a protegir.

g) Informe de sostenibilitat ambiental. Text Refós.

h) Memòria ambiental.

- i) Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- j) Memòria social.
- k) Agenda i avaluació econòmica i financera.
- l) Estudis hidràulics.
- m) Relació de modificacions incorporades al Text refós del POUPM de la Cerdanya.

Art. 4. Interpretació.

1. Les presents Normes urbanístiques juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística dels municipis inclosos a l'àmbit del present Pla, i prevalen sobre els restants documents del Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal que tenen caràcter justificatiu i informatiu.

Tot allò no previst pel Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal, es regularà per la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

2. Els documents d'aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal s'interpretaran sempre aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció o d'imprecisió entre documents d'igual rang, prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat, major dotació per a espais públics, menor incidència paisatgística i major protecció ambiental

3. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevalen aquells en què la definició sigui més acurada. En supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents del Pla, preval el que estableixi la documentació escrita llevat que es tracti de quantificació de superfícies de sòl, moment en què caldrà atènyer-se a la superfície real.

4. Quan en un mateix territori concorrin diverses proteccions, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, es ponderarà l'interès públic que hagi de prevaler tot cercant la utilització més racional possible del territori.

5. La delimitació de sectors, polígons d'actuació, zones i sistemes assenyalats pel POUPM, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin, d'acord amb els criteris següents:

- Una variació màxima de la superfície dels àmbits del cinc per cent (+-5%).
- Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions de vials oficials; a característiques naturals del terreny; a límits físics i particions de propietat, i, en general, a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
- No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això comporta la disminució de la seva superfície.

Art. 5. Codis d'identificació.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

1. Per als efectes previstos en aquest Pla, el codi d'identificació en els plànols és el següent:

1. SISTEMES URBANÍSTICS:

-Sistema de comunicacions:

- Xarxa viària..... clau XV
- Xarxa viària. Aparcaments..... clau XVa
- Xarxa viària.Vianants..... clau XVv

-Aeroportuari.....	clau AP
-Xarxa ferroviària.....	clau FV
-Sistema d'equipaments i serveis:	
-Equipaments comunitaris.....	clau EQ
-Serveis tècnics i mediambientals.....	clau TA
-Sistema d'espais lliures:	
-Espais lliures.....	clau VP
-Sistema hidrogràfic:	clau HI
-Sistema de protecció:	clau SP
-Sistema d'habitatge dotacional:	clau HD

2. ZONES EN SÒL URBÀ:

-Zona de centre històric:

-Edificació contínua entre mitgeres.....	clau 11
--	---------

-Zona d'ordenació tradicional ceretana B:

-Ordenació tradicional ceretana B	clau 12a
-Edificació contínua entre mitgeres.....	clau 12b

Subzones

Ordenació tradicional ceretana B_La Cabaneta_Ger	clau 12a-LC-HPO
--	-----------------

-Zona d'ordenació tradicional ceretana A:

-Ordenació tradicional ceretana A	clau 21a
-Edificació rural cerdana	clau 21b
-Edificació rural agrícola	clau 21c
-Edificació rural antiga	clau 21d

Subzones

-Ordenació tradicional ceretana A_Bolvir.....	clau 21a-BOL
-Ordenació tradicional ceretana A_Fontanals de Cerdanya.....	clau 21a-FON-1
-Ordenació tradicional ceretana A_Fontanals de Cerdanya.....	clau 21a-FON-2
-Ordenació tradicional ceretana A_Fontanals de Cerdanya.....	clau 21a-FON-3
-Ordenació tradicional ceretana A_Guils de Cerdanya	clau 21a-GUI

-Zona d'ordenació en edificació rural cerdana nova:

-Edificació rural cerdana	clau 22a
-Edificació rural cerdana_Prullans.....	clau 22a-PRU
-Edificació rural cerdana nova.....	clau 22b

Subzones

-Edificació rural cerdana_Coll de Travesseres-Lles de Cerdanya	clau 22a-CT
--	-------------

-Zona d'ordenació cerdana de baixa intensitat

-Ordenació cerdana baixa intensitat.....	clau 23a
-Ordenació cerdana baixa intensitat. Pendent d'edificar.....	clau 23b

Subzones

-Ordenació cerdana baixa intensitat_Fontanals de Cerdanya.....	clau 23a-FON
--	--------------

-Ordenació cerdana baixa intensitat_Guils de Cerdanya	clau 23a-GUI
-Zona d'edificació residencial aïllada plurifamiliar:	
-Grau I	clau 31a
-Grau II	clau 31b
-Grau III	clau 31c
-Grau IV	clau 31d
-Grau V.....	clau 31e
-Grau VI	clau 31f
-Grau VII	clau 31g
Subzones	
-Zona de desenvolupament residencial plurifamiliar_SUP 32_Bolvir.....	clau 31-SUP 32
-Zona de desenvolupament residencial plurifamiliar_SUP 36_Ger.....	clau 31-SUP 36
-Zona d'edificació residencial unifamiliar aïllada:	
-Grau I	clau 32a
-Subzona unifamiliar-plurifamiliar grau I.....	clau 32a-p
-Grau II	clau 32b
-Grau III	clau 32c
-Grau IV	clau 32d
-Subzona unifamiliar grau IV-2.....	clau 32d-2
-Grau V	clau 32e
-Residencial entre mitgeres grau I	clau 32f
-Residencial entre mitgeres grau II	clau 32g
-Intensitat I	clau 32h
-Intensitat II	clau 32i
-Unifamiliar aïllada	clau 32j
Subzones	
-Zona Residencial La Corona_Urbanització La Corona_Bolvir.....	clau 32-LC 1
-Zona comercial La Corona_Urbanització La Corona_Bolvir	clau 32-LC 2
-Zona Residencial aïllat , aparellat o en filera_SUP 31_Bolvir	clau 32-SUP 31-A
-Zona Residencial aïllat_SUP 31_Bolvir	clau 32-SUP 31-B
-Zona Residencial en filera_SUP 31_Bolvir.....	clau 32-SUP 31-C
-Desenvolupament residencial unifamiliar aïllat_SUP 32_Bolvir.....	clau 32-SUP 32-1
-Desenvolupament residencial unifamiliar aparellats_SUP 32_Bolvir.....	clau 32-SUP 32-2
-Zona residencial unifamiliar en filera_SUP 33_Bolvir.....	clau 32-SUP 33
-Zona unifamiliar aïllada_SUP 34_Bolvir	clau 32-SUP 34
-Zona residencial SUP Bolvir_Bolvir	clau 32-SUP Bolvir
-Zona residencial unifamiliar aïllada. SUP Escolles_Bolvir	clau 32-SUP Escolles
-Zona residencial SUP Sallent_Bolvir.....	clau 32-SUP Sallent
-Desenvolupament residencial unifamiliar aïllat_SUP 36_Ger	clau 32-SUP 36-1
-Desenvolupament residencial unifamiliar aparellats_SUP 36_Ger	clau 32-SUP 36-2
-Residencial unifamiliar i bifamiliar aïllada_PE carrer Serrat_Urús	clau 32-PE
-Zona industrial:	
-Zona industrial jardí	clau 51a
-Zona industrial	clau 51b
-Zona d'activitat terciària i comercial.....	clau 52
-Zona de manteniment de l'ordenació existent:	
-Edificis singulars	clau 53



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

-Àrees d'estructura homogènia	clau 61b
-Conservació de l'ordenació i l'ús	clau 61c
-Àrees de desenvolupament de PPU.....	clau 61d
Urbanització Tartera_Das.....	clau 61-d1
-Parc urbanitzat.....	clau 61-d1-H
-Passos privats.....	clau 61-d1-p
Urbanització Devesa de Saga_Ger	clau 61-d2
Urbanització El Pla_Prats i Sansor.....	clau 61-d3
-Zona d'artesanía, petita indústria i magatzems.....	clau 61-d3-A
-Zona comercial i hotelera.....	clau 61-d3-G
-Zona de parc urbanitzat.....	clau 61-d3-H
-Zona residencial extensiva.....	clau 61-d3-i
 -Zona de verd privat:	
-Zona de verd privat	clau 71a
-Horts annexos a l'edificació rural cerdana.....	clau 71b
 -Zona d'equipament privat:.....	clau 72
 -Zona amb desenvolupament hoteler:.....	clau H
Subzones	
-Desenvolupament hoteler _Fontanals de Cerdanya.....	clau H-FON
-Desenvolupament hoteler _Prullans	clau H-PRU

3. CATEGORIES DEL SÒL URBANITZABLE:

-Desenvolupament residencial unihabitatge aïllat	clau 81
-Subzona P_Prullans.....	clau 81p
 -Desenvolupament residencial tipologia ceretana.....	clau 82
-Subzona de tallers artesanals.....	clau 82ta
-Subzona Prats i Sansor.....	clau 82-PS
 -Desenvolupament residencial unihabitatge de tipologia ceretana baixa intensitat.....	clau 83
 -Desenvolupament residencial plurihabitatge compacte.....	clau 84
 -Desenvolupament residencial unihabitatge-plurihabitatge.....	clau 85
 -Desenvolupament hoteler i serveis complementaris.....	clau 86
 -Desenvolupament d'activitats econòmiques locals.....	clau 87
-Subzona B_Bolvir.....	clau 87b
-Subzona G_Ger.....	clau 87g
-Subzona L_Lles de Cerdanya.....	clau 87l
 -Desenvolupament d'activitats terciàries i de centralitat.....	clau 88

4. ZONES DEL SÒL NO URBANITZABLE:

-Sòl de protecció preventiva.....	clau 91
-Sòl de protecció territorial.....	clau 92
-Sòl de protecció especial	
-Sòl de valor natural i de connexió.....	clau 93
-Sòl d'alt valor agrícola.....	clau 94
-Sòl de protecció específica del paisatge.....	clau 95-a
-Sòl de protecció ecològic-paisatgística.....	clau 95-b
-Espais PEIN i Xarxa Natura 2000.....	clau 96

5. SECTORS I POLÍGONS:

- a) Sòl urbà consolidat (SUC):
 - S'identifica directament la corresponent zona.
 - PAU. Polígon d'actuació urbanística.
- b) Sòl urbà no consolidat (SUNC):
 - PMU. Pla de millora urbana.
 - PAU. Polígon d'actuació urbanística.
- c) Sòl urbanitzable delimitat (SUD):
 - PPU-inicials nom municipi: Sector de planejament proposat. (*Exemple: PPU-BOL-1*)
 - PPU-Nom del sector al planejament derivat vigent: Sector de planejament provinent d'una Modificació puntual de delimitació sectorial al planejament vigent. (*Exemple: PPU-Torrent*)
 - PPU-SUP: Sector de planejament aprovat definitivament. Les seves qualificacions urbanístiques es correspondran amb les fixades en el planejament derivat aprovat definitivament i que el POUPM recull en un annex d'aquestes Normes urbanístiques. (*Exemple: PPU-SUP-29*)
- d) Sòl urbanitzable no delimitat (SUND):
 - SUND: Sector de sòl urbanitzable no delimitat.
- e) Sòl no urbanitzable (SNU):
 - PEU. Pla especial urbanístic.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Art. 6. Obligatorietat.

Tant l'Administració pública, com els particulars, en les seves intervencions i actuacions sobre el territori, siguin de caràcter definitiu o provisional, estan obligats a complir les determinacions d'aquest Pla, d'acord amb l'article 106.2 del DL 1/2010.

Art. 7. Vigència.

1. Aquest Pla entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

2. La seva vigència, com a disposició administrativa de caràcter general, serà indefinida, si bé sempre serà susceptible de suspensió, modificació i revisió.

3. Així, es procedirà a la revisió quan concorri alguna de les circumstàncies que s'estableixen en l'article següent, o quan, sense que concorrin aquestes circumstàncies, procedeixi la revisió d'acord amb el que estableix l'article 95 del DL 1/2010.
4. L'Agenda i avaluació econòmica fan referència als dos primers sexennis de desenvolupament del Pla.
5. El programa d'actuació urbanística plurimunicipal fa referència al primer sexenni de desenvolupament del Pla.

Art. 8. Modificació i revisió del POUPM.

1. L'alteració del contingut del present POUPM es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació. En el cas que la modificació pretesa tingui una incidència territorial que només afecti a un terme municipal, en aplicació de l'article 96.a del DL 1/2010, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i provisional.
2. Si la modificació altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais reservats per al sistema d'espais lliures, zones verdes o zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 98 del DL 1/2010 i a l'article 96.b del DL 1/2010. Aquesta tramitació no s'aplica als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat, ni la superfície ni la localització en el territori. En cas de manca de resolució definitiva dins del termini màxim establert, s'haurà d'entendre denegada la modificació, d'acord al que estableix l'article 98 del DL 1/2010
3. Si la modificació comporta un increment de sostre edificable, el document haurà d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats segons les determinacions previstes al respecte per l'article 99 del DL 1/2010 i els articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
4. Si la modificació comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació global dels usos anteriorment previstos, s'haurà d'especificar en la memòria la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, segons consti en el registre o instrument utilitzat a efectes d'identificació de les persones interessades.
5. Si la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'hauran d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord al que estableix l'article 100.4 del DL 1/2010
6. Qualsevol modificació ha de tenir com a mínim el grau de precisió del POUPM i ha de contenir un estudi urbanístic que justifiqui la seva necessitat, oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, així com la incidència de les noves determinacions en l'ordenació urbanística del municipi.
7. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest POUPM les següents:
 - El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.
 - El termini de 8 anys, si en aquest temps les previsions de creixement del POUPM s'han consolidat amb un índex superior al 70% o inferior al 30%.
 - L'alteració de l'estructura general del territori o bé de la classificació del sòl.
 - Les disfuncions entre les disposicions del POUPM i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges o per establir activitats econòmiques.

- Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

8. En qualsevol cas, l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori, o respecte del model d'ordenació dels nuclis, sobretot en relació amb la classificació del sòl anteriorment prevista i, més encara, si s'altera la classificació del sòl no urbanitzable, en els termes previstos per l'article 95.5 del DL 1/2010, serà constitutiu de revisió del planejament general. No serà motiu de revisió, no obstant això, l'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directors urbanístics de delimitació i ordenació d'àrees residencials estratègiques, a què fa referència l'article 56.1.f). del DL 1/2010.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PLURIMUNICIPAL.

Art. 9. Iniciativa i competències.

1. El desplegament del Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal de la Cerdanya correspon, en primer lloc, als Ajuntaments de Bolvir, Das, Fontanals de Cerdanya, Ger, Guils de Cerdanya, Lles de Cerdanya, Meranges, Montellà i Martinet, Prats i Sansor, Prullans, Riu de Cerdanya i Urús. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics en el marc d'actuació definit per l'article 101 del DL 1/2010, i les especificitats de l'article 102 del mateix Decret Llei, i l'article 107 del Reglament que el desenvolupa.

2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial de Girona i de Lleida, Consell Comarcal de la Cerdanya, i altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions d'aquest planejament general.

Art. 10. Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM)

Per tal de definir les polítiques municipals de sòl i d'habitatge i les previsions i els compromisos per al desenvolupament del POUPM, els Ajuntaments podran aprovar un programa d'actuació urbanística municipal, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.

Art. 11. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals.

1. L'obtenció de les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals pot fer-se per expropiació o, en el sòl urbà no consolidat i urbanitzable, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta quan s'incloguin en un sector o polígon d'actuació, continu o no, subjecte a reparcel·lació. Si cal avançar l'obtenció de sistemes urbanístics generals inclosos en un àmbit d'actuació, pot acudir-se a l'ocupació directa o a l'actuació aïllada expropiatòria, d'acord amb el DL 1/2010, subrogant-se en aquest cas l'entitat adquirent en els drets i deures de l'anterior propietari.

2. Les previsions del POUPM respecte als sistemes generals, en el sòl urbanitzable i en el sòl no urbanitzable es desenvoluparan amb el desplegament d'un Pla especial d'infraestructures, o bé mitjançant la seva execució directa. Els Plans Especials d'Infraestructures seran formulats per els ajuntaments o per l'Organisme corresponent.

3. En desenvolupament de les previsions contingudes en el present POUPM en el planejament territorial o sectorial, es podran formular PEU que regulin tot allò relatiu a l'estructura general i orgànica del territori i en particular els sistemes urbanístics de comunicacions, equipaments comunitaris, espais lliures públics i hidrogràfics.

4. Així mateix els sistemes podran desenvolupar-se mitjançant el planejament especial temàtic o d'àmbit territorial concret, en els supòsits previstos a l'article 67 del DL 1/2010, que es desenvolupen a través de l'article 92 del Reglament que la desenvolupa.

5. Aquest POUPM fixa la necessitat de formular i tramitar com a plans especials urbanístics la regulació hidrogràfica, ja sigui de forma unitària per a tots els municipis, o en àmbits delimitats per les conques de les rieres.

6. En aquells casos en què no estigui previst pel POUPM, i prèvia justificació de la necessitat de la seva formulació i la seva compatibilitat amb el planejament urbanístic general, es podran redactar els plans especials següents:

- a) Per determinar la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris.
- b) Per l'ordenació del subsòl, si no és objecte d'una altra figura de planejament derivat.
- c) Per l'implantació d'establiments de turisme rural en edificacions no especialment previstes en aquest Pla.
- d) Per l'ordenació, millora i ampliació de les àrees d'acampada existents.
- e) Per la regulació dels camps de golf i activitats relacionades.
- f) Per l'ordenació dels dominis esquiables municipals i supramunicipals, d'acord amb la legislació sectorial vigent.


Art. 12. Desenvolupament del Pla en sòl urbà.

1. L'execució del planejament urbanístic requereix l'aprovació de l'instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl de què es tracti. Així, el desenvolupament de les determinacions i l'ordenació prevista pel POUPM en sòl urbà consolidat es realitzarà generalment per gestió directa, sempre i quan tinguin la condició de solar a què es refereixen els articles 29 i 30 del DL 1/2010 o bé mitjançant els polígons d'actuació urbanística previstos pel POUPM. En els Polígons d'actuació urbanística delimitats pel present POUPM s'exigeix la formulació de projectes d'urbanització i/o de reparcel·lació per tal de garantir el just repartiment de càrregues i beneficis.

2. El desenvolupament del Pla en sòl urbà no consolidat es realitzarà mitjançant Plans de millora urbana (PMU) o Polígons d'actuació urbanística (PAU), la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació, d'acord amb l'article 118 del DL 1/2010, i en les fitxes annexes de cada sector de millora urbana o polígon d'actuació inclosos en aquestes Normes urbanístiques. Igualment es poden delimitar polígons mitjançant el planejament derivat, o de forma independent seguint la tramitació prevista per l'article 119 del DL 1/2010.

3. Es formularan Plans especials urbanístics o Plans de millora urbana, per desenvolupar i millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, d'acord amb els supòsits continguts en els articles 67, 68 i 70 del DL 1/2010, i els articles 90 i següents del seu Reglament.

4. Les condicions relatives a l'ús, l'edificació o els elements determinats del desenvolupament urbà fixades en aquest POUPM, podran modificar-se mitjançant PEU no expressament previstos, sempre i quan no modifiquin la seva estructura general i orgànica, i no contradiguin les determinacions normatives bàsiques.

 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Art. 13. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable.

1. En sòl urbanitzable delimitat, el POUPM es desenvolupa necessàriament per mitjà de Pla parcial urbanístic (PPU), l'execució dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.

2. Aquest POUPM preveu un únic sector de sòl urbanitzable no delimitat (SUND). En sòl urbanitzable no delimitat és preceptiu el desenvolupament d'un Pla parcial urbanístic de delimitació (PPUD) o, en el seu cas, la prèvia delimitació del sector mitjançant la redacció d'un Programa d'actuació urbanística municipal segons el que disposa l'article 60.7 del DL 1/2010, o mitjançant la Modificació Puntual del POUPM.

3. Els sectors de planejament parcial establerts per aquest POUPM poden ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en l'article 93 DL 1/2010.
4. En tots els sectors de sòl urbanitzable delimitat els propietaris poden ser obligats a assumir el deure urbanístic de conservar les obres i instal·lacions d'urbanització. En el moment que es trobin consolidats per l'edificació en més de les dues terceres parts, caldrà constituir una entitat urbanística de conservació. Aquest possible deure, així com el seu abast i la seva durada, s'ha de concretar en el marc dels PPU i dels procediments de reparcel·lació, en funció de les circumstàncies objectives de l'equilibri socioeconòmic concurrent. En els casos que sigui d'aplicació es tindrà en compte el que disposa la Llei 3/2009 de Regularització i Millora de les urbanitzacions amb dèficits urbanístics.
5. Els terrenys inclosos en els sectors no podran urbanitzar-se en tant no s'aprovi definitivament el PPU i el corresponent projecte d'urbanització, ni edificar-se en tant no s'hagi realitzat les obres d'urbanització corresponents i efectuades les cessions gratuïtes i obligatòries que estableix la legislació vigent i que es determinen en aquest POUPM.
6. Aquest sòl urbanitzable tindrà la consideració bàsica de sòl rural mentre no s'hagi acabat l'actuació d'urbanització, d'acord amb els termes de l'article 12 de la Llei estatal 8/2007, de 28 de maig, del sòl, i a la Disposició Addicional Primera del DL 1/2010, relatiu a les situacions bàsiques de sòl.

Art. 14. Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable.

1. Les determinacions del POUPM sobre el sòl no urbanitzable s'apliquen directament i de forma immediata, sens perjudici del que disposa en relació al desenvolupament dels sistemes generals.
2. No obstant això, es podran desenvolupar les previsions del POUPM mitjançant plans especials urbanístics que tinguin per objectiu l'execució directa de qualsevol de les finalitats enumerades en l'article 67.1a del DL 1/2010, o en els següents supòsits:
 - a) La millora del medi natural.
 - b) La protecció i regeneració de conreus i espais forestals.
 - c) La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
 - d) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
 - e) La protecció i millora de la vialitat rural.
 - f) L'activitat educativa o formativa en relació amb el medi natural.
 - g) La protecció d'infraestructures i vies de comunicació.
3. Aquest sòl tindrà la consideració bàsica de sòl rural d'acord amb els termes de l'article 12 de la Llei estatal 2/2008, de 20 de juny, del sòl i a la Disposició Addicional Primera del DL 1/2010, relatiu a les situacions bàsiques de sòl.

Art. 15. Plans parcials urbanístics (PPU).

1. Per al desenvolupament d'aquest POUPM en sòl urbanitzable delimitat es redactaran els corresponents PPU. Les previsions sobre ordenació de l'edificació, usos i elements d'urbanització dels sectors que continguin els PPU han de respondre als criteris derivats de les exigències del desenvolupament urbanístic sostenible.

2. Els PPU han de contenir les determinacions i la documentació previstes en els articles 65 i 66 del DL 1/2010, i concordants del Reglament de la Llei d'urbanisme. A més, hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.

3. 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 de assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat 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 PPU han de preveure, si s'escau, la delimitació dels polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.

4. El Pla d'etapes del PPU no podrà preveure un termini superior a 8 anys per a l'execució de la urbanització del sector. En cas que es limiti més d'un polígon d'execució, s'haurà de fixar l'ordre de prioritats entre ells.

5. El present POUPM assigna, d'acord amb l'article 37 del DL 1/2010, l'aprofitament urbanístic de cadascun dels sectors de sòl urbanitzable delimitat.

6. Pel que fa als PPU siguin d'iniciativa privada, s'haurà de preveure, a més de les determinacions a què es refereix l'article 65 del DL 1/2010, i l'article 79 i següents del Reglament de la Llei d'Urbanisme, els compromisos i documentació dels articles 101 i 102 del DL 1/2010.

7. Els PPU podran completar les previsions d'aquest POUPM, però no modificar-les, tal com disposen els articles 65 i 66 del DL 1/2010.

8. Les zones en que es concreti l'aprofitament del Pla parcial han de fer referència a les definides en el POUPM especialment en els casos en que s'indiquin com a preferents per cada sector.


El planejament derivat que desenvolupi sectors amb les categories de sòl de desenvolupament previstes en aquest POUPM haurà de complir de forma escrupolosa amb els mínims i/o màxims establerts a les condicions de parcel·lació i d'edificació.

D'una altra banda, i sense incorre en contradicció, es permetrà la creació de noves subzones sempre i quan el redactor del Pla parcial així ho cregui convenient i aquestes resultin de l'aplicació dels paràmetres normatius especificats a la categoria de sòl de desenvolupament corresponent. En aquest cas, la nova subzona generada haurà d'incorporar a l'inici de la clau el codi numèric previst al POUPM, seguida d'una clau especificada pel redactor del Pla parcial. En tot cas, hauran de quedar clarament especificats els nous paràmetres normatius en una taula justificativa.

Art. 16. Plans parcials aprovats definitivament i/o en execució.

1. El present POUPM defineix un seguit de sectors de planejament que, amb planejament derivat aprovat definitivament, han estat incorporats a la gestió del sòl urbanitzable delimitat per part de cada municipi de l'àmbit d'aquest Pla, en tot cas, mantenint els paràmetres urbanístics que es van aprovar definitivament per les respectives Comissions territorials d'Urbanisme de Girona i de Lleida.

2. Els sectors de planejament queden recollits, a l'Annex 1 de les presents Normes urbanístiques, referent a les fitxes de regulació dels sectors i figures de planejament. Tanmateix s'adjunten les normes urbanístiques de cada sector, amb planejament derivat aprovat definitivament com annex a la documentació del POUPM.

 Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Art. 17. Plans especials urbanístics (PEU).

1. A més dels Plans especials definits i previstos per aquest POUPM, podran desenvolupar-se plans especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'article 67 del DL 1/2010 i en

qualsevol classe de sòl, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest POUPM i que no contradiguin les seves Normes bàsiques.

2. L'aprovació dels Plans especials urbanístics habilita a l'administració competent per a executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sens perjudici del que estableix la legislació sectorial.

3. D'acord amb el que preveu l'article 67.2.e) del DL 1/2010, també es poden elaborar Plans especials per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o a elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a l'assenyalament i localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres i/o aèries, a la infraestructura hidràulica general, a l'abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia elèctrica i resta de sistemes urbanístics generals i d'altres anàlogues d'acord amb les previsions d'aquest POUPM, amb la col·laboració de les Administracions competents en la matèria i de les Entitats subministradores directament implicades en cada cas.

La formulació i tramitació d'aquests plans és perceptiva quan la infraestructura afecta diversos municipis o diferents classes de sòl.

Art. 18. Plans de millora urbana (PMU).

1. En el sòl urbà no consolidat, els Plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i d'altres similars.

2. Els Plans de millora urbana que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització podran preveure operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti quant a la seva estructura, edificació existent i usos, o bé preveure la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

3. L'ordenació específica del subsòl, per a àmbits determinats, regularà l'aprofitament privat possible, el manteniment o no, en tot o en part, de l'aprofitament privat preexistent, i l'ús del subsòl vinculat a l'ús i servei públics, d'acord amb allò previst a l'article 39 del DL 1/2010.

4. Quan es tracti de destinar les plantes baixes o superiors a equipaments en alguna de les zones en sòl urbà consolidat previstes per aquest POUPM, s'admetrà un increment del volum edificable, sempre que no comporti cap increment del sostre edificable ni del nombre de plantes. Serà necessari redactar un Pla de millora per regular els nous paràmetres i els usos de l'edificació. Un cop executat l'edifici no s'admetran modificacions d'ús en els àmbits destinats a equipament.

5. Aquest POUPM delimita diferents sectors sotmesos a la formulació d'un Pla de millora urbana i en determina la seva superfície, els percentatges de sòl destinats a sistemes i zones, les edificabilitats previstes per als diferents usos, les reserves de sostre destinades a habitatge amb protecció així com les càrregues urbanístiques que han de suportar en cada cas.

6. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest POUPM caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, 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 planejament urbanístic general.

7. Els Plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Alhora han de contenir les previsions i documentació prevista als articles 65 i 66 del DL 1/2010 a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65, pel que fa a reserva de sòl, que hauran de respectar el que determina aquest POUPM en cada cas.

8. Els Plans de millora urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives, especificant gràficament dites alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament del sector.

9. Els Plans de millora urbana assumiran les càrregues derivades del planejament d'acord amb les determinacions d'aquest POUPM.

Art. 19. Catàleg de béns a protegir.

1. D'acord amb els articles 71 del DL 1/2010, l'article 75 del Reglament que la desenvolupa, aquest POUPM inclou el Catàleg de béns a protegir. D'acord amb l'esmentat precepte de la Llei d'urbanisme, el seu contingut forma part de la documentació imperativa del POUPM.

2. La inclusió d'un edifici en el Catàleg pot implicar la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com de l'entorn ambiental, o només la protecció de certs elements o cossos de l'edifici.

3. En aquests edificis només es podran realitzar obres de restauració i conservació, com també autoritzar els usos més adients als valors que es pretenen protegir, d'acord amb aquestes Normes urbanístiques, la legislació del patrimoni (Llei 9/1993 del Patrimoni cultural català) i les Normes del Catàleg.

Art. 20. Ordenances municipals.

Els Ajuntaments que formen part de l'àmbit d'aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal podran formular i aprovar Ordenances d'urbanització i edificació urbanística municipal per regular aspectes que no són objecte de les Normes urbanístiques d'aquest POUPM, les quals les complementaran sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions. Aquestes ordenances constitueixen un annex de les Normes urbanístiques que tenen la naturalesa d'ordenances municipals, als efectes de la seva aprovació o modificació, de manera que, en aquest sentit, es regeixen per la legislació aplicable en matèria de règim local.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 21. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

1. L'execució urbanística és el conjunt de procediments per a la transformació d'ús de sòl i especialment per a la urbanització d'aquest, d'acord amb el planejament urbanístic i respectant el règim urbanístic aplicable a cada classe de sòl. D'acord amb les disposicions dels articles 116 del DL 1/2010 i següents, l'execució del planejament urbanístic requereix de l'aprovació de l'instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl que es tracti.

2. L'execució d'aquest POUPM i dels instruments de planejament que el desenvolupen correspon, d'acord amb l'article 116 del DL 1/2010, als ajuntaments i a la resta d'administracions públiques, i entitats urbanístiques especials en les seves esferes d'actuació respectives i en l'exercici de les seves competències, així com als particulars sota les diverses modalitats d'actuació establertes.

3. Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials executaran el planejament sempre que operin com a administració actuant d'acord amb l'article 23 del DL 1/2010.

4. Els particulars participen en l'execució del planejament mitjançant la gestió urbanística integrada o aïllada definida l'article 117 del DL 1/2010 i segons els sistemes i modalitats d'actuació previstos per a cada sector.

La gestió urbanística integrada es duu a terme en el desenvolupament dels sectors de planejament o dels polígons d'actuació urbanística a través de les entitats urbanístiques col·laboradores com ho són les juntes de compensació, associacions administratives de cooperació, i juntes de conservació.

La gestió urbanística aïllada comporta l'execució puntual del planejament, sempre que no calgui, o no sigui possible la delimitació d'un polígon d'actuació per al repartiment equitatiu de càrregues i beneficis derivats de l'ordenació urbanística.

Art. 22. Polígons d'actuació urbanística (PAU).

1. Aquest POUPM conté en sòl urbà la delimitació dels diferents Polígons d'actuació urbanístics, els quals venen gràficament en els plànols d'ordenació i regulats detalladament en els articles corresponents de l'annex 1 d'aquestes Normes urbanístiques.

2. Els polígons d'actuació urbanística delimitats per aquest POUPM, o pel planejament que el desenvolupi, podran modificar-se seguint el procediment previst en l'article 119 del DL 1/2010. Per modificar l'ordenació sense modificar els paràmetres dels sistemes o l'edificabilitat caldrà la redacció d'un Pla de millora urbana.

3. En sòl urbà la delimitació de nous polígons d'actuació s'efectuarà d'acord amb el procediment establert a l'article 119 del DL 1/2010. De la mateixa manera es procedirà en la subdivisió d'un polígon en altres més petits, i no es requerirà la Modificació del POUPM, quan es tracti de facilitar la gestió, no es desvirtuin els objectius del polígon ni l'ordenació prevista, no suposin transferència de càrregues d'urbanització o cessions a d'altres propietaris i, en el cas de subdivisió, es mantingui la proporcionalitat de càrregues i aprofitaments, entre el polígons resultants.

4. En sòl urbà i en sectors de planejament derivat la delimitació dels polígons d'actuació urbanística atindrà als requisits establerts als articles 36 i 118 del DL 1/2010.

5. La delimitació dels polígons d'actuació en el sòl urbà no consolidat (SUNC) comporta, a més del compliment de les determinacions previstes per a cada Polígon, i sens perjudici de les previsions més concretes que es puguin establir en la fitxa de cada polígon, el següents deures per als propietaris:

- a) Complir amb la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
- b) Cedir obligatòriament i gratuïtament el sòl reservat pel POUPM per a sistemes.
- c) Assumir de forma proporcional a ells els costos d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures de dins del polígon, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors, incloses les infraestructures de sanejament d'aigües pluvials i residuals i d'abastament d'aigua que siguin necessàries per al funcionament de l'actuació urbanística d'acord amb les determinacions del POUPM, i les prescripcions vigents de l'Agència Catalana de l'Aigua. (Internalització dels costos d'abastament d'aigua i sanejament)
- d) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament. Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a entitat de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi el planejament o resulti expressament de la legislació urbanística vigent.
- e) Cedir, si s'escau, obligatòriament i gratuïtament el sòl corresponent al percentatge que correspongui de l'aprofitament del polígon, d'acord amb l'article 43 del DL 1/2010.
- f) Efectuar la reserva, i posterior construcció, de l'habitatge amb protecció que determini aquest POUPM.

6. Els Polígons d'actuació urbanística es faran càrrec de la urbanització perimetral que calgui fer o refer, així com de les càrregues d'urbanització derivades dels sistemes locals definits en l'ordenació.

7. Aquest POUPM delimita també, en sòl urbà consolidat (SUC), polígons d'actuació urbanística que tenen per objecte la urbanització i la cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament de la part dels terrenys destinada a carrers o qualsevol altre tipus de via o a espais lliures, o llurs ampliacions. Segons el paràgraf segon de la Disposició Addicional Segona del DL 1/2010, aquestes no es consideren actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació del Text refós de Llei estatal del sòl, sens perjudici de llur subjecció als deures de cessió de sòl per a sistemes que estableix la legislació urbanística. En els casos que sigui d'aplicació es tindrà en compte el que disposa la Llei 3/2009 de Regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits.

Amb la finalitat de costejar i executar la urbanització necessària dels sistemes esmentats al paràgraf anterior, les persones propietàries poden formular els corresponents projectes de reparcel·lació econòmica i d'urbanització.

El POUPM determina l'obligatorietat de la conservació de les obres d'urbanització corresponents a tots els Polígons d'actuació urbanística que han estat delimitats amb els objectius establerts en aquest punt 4 del present article.

El compliment de l'obligació de conservació de les obres d'urbanització s'ajustarà a allò que disposa l'article 131.5 del DL 1/2010, si aquest és el cas, i als procediments de l'article 201 del Reglament de la Llei d'Urbanisme en tota la resta de supòsits, tret del que estableix el paràgraf següent.

Els Ajuntaments podran delimitar nous Polígons d'actuació urbanística, no previstos per aquest POUPM, per assolir els objectius definits en el present punt 4 d'aquest article, tot seguint el procediment previst per l'article 119 del DL 1/2010. En aquest cas, en el qual no es modifica el POUPM, el deure de conservació de les obres d'urbanització es regirà per allò que disposa l'article 202 del Reglament de la Llei d'Urbanisme

8. Als efectes de l'execució dels polígons d'actuació urbanística tindran caràcter vinculant les propostes de traçats viaris, aparcaments, equipaments i espais lliures, ~~tant en relació amb la seva~~



posició, com a la superfície de sòl compromesa, sempre que apareguin detallades en les fitxes gràfiques normatives i als plànols d'ordenació del POUPM.

Art. 23. Ajust dels límits dels polígons d'actuació urbanística.

1. L'ajust dels límits d'un polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan no signifiqui una variació de la seva superfície total en més o menys d'un 5%, i sempre que no inclogui un nou propietari. Caldrà justificar en base a la coincidència amb els líndars reals de les propietats, a l'adaptació a elements topogràfics, o a altres raons similars.

2. En tot cas, en els altres supòsits serà necessària la tramitació, d'acord amb l'article 119 del DL 1/2010, d'un projecte de modificació poligonal.

Art. 24. Pla d'etapes.

1. Els PPU i els PEU contindran un pla d'etapes que fixi els terminis per a les cessions de sòl i per a l'execució de la urbanització en els corresponents PAU, així com per a la execució de les edificacions. Aquests terminis s'adequaran a les previsions del de l'Agenda del POUPM.

2. L'incompliment de les obligacions dels particulars dins dels terminis d'execució dels polígons d'actuació podrà comportar l'aplicació de les mesures previstes per la legislació vigent.

3. Els ajuntaments implicats en el present POUPM podran avançar l'execució dels sistemes previstos en el polígon d'actuació urbanística, encara que no es realitzi simultàniament la resta del conjunt, sempre que es garanteixi l'accés rodat i es justifiqui la seva integració al desenvolupament futur. En aquest supòsit els ajuntaments es rescabalaran entrant a formar part de la comunitat reparcel·latòria.

Art. 25. Sistema d'actuació urbanística.

1. L'execució dels Polígons d'actuació urbanística definits per aquest POUPM o pel planejament que el desenvolupi, es realitzarà mitjançant el sistema d'actuació previst a la fitxa del sector corresponent o bé per qualsevol dels sistemes previstos per la legislació urbanística vigent.

2. 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 competències per expropiar, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada o la junta de compensació corresponent.

3. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 147.2 del DL 1/2010.

4. En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació. En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la junta de compensació o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació és a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris de la gestió urbanística integrada.

5. En el sistema d'expropiació, s'haurà de complir allò que determinen els articles 152 i 153 del DL 1/2010 i 211 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

6. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en l'agenda el POUPM, Programa d'actuació Municipal o Pla d'etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions públiques que determini aquest Pla o planejament derivat.

Art. 26. Projectes de reparcel·lació.

1. Els projectes de reparcel·lació es redactaran d'acord amb les determinacions i els documents establerts en els articles 126 del DL 1/2010 i següents, l'article 130 i següents del Reglament de la Llei d'Urbanisme i concordants.

2. Els projectes de reparcel·lació han d'incloure la distribució entre els propietaris de les càrregues corresponents a les obres d'urbanització, a les de demolició, enderroc o destrucció d'edificis, 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 realotjament dels residents i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització (article 120 del DL 1/2010), que seran de ser distribuïdes entre els propietaris a efectes en la proporció que els correspongui.

Art. 27. Projectes d'urbanització.

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes en el POUPM i el planejament derivat, respecte a les obres d'urbanització, s'hauran de redactar els corresponents projectes complementaris d'urbanització d'acord amb les condicions bàsiques i els criteris definits pel planejament que correspongui.

2. Els projectes d'urbanització són projectes d'obra que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions d'aquest POUPM i del planejament derivat en els àmbits d'actuació.

3. Els projectes d'urbanització podran fer referència a la totalitat de les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. En aquest segon cas s'haurà de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització.

4. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.

5. 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. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització sense perjudici que els projectes d'urbanització els concretin.



Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Art. 28. Convenis urbanístics.

1. 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 cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre respecte que les parts creguin convenient, d'acord amb la legislació vigent i el contingut del present POUPM.

2. Els convenis urbanístics hauran de justificar la seva conveniència per l'interès públic i estaran sotmesos al principi de publicitat. En aquest sentit, són objectius prioritaris dels convenis urbanístics la major obtenció d'espais destinats als sistemes de comunicacions, equipaments comunitaris o espais lliures, així com el compliment del principi constitucional pel qual la comunitat ha de participar en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.

3. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o gestió urbanística. Les obligacions pactades i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.

4. Els convenis urbanístics hauran d'ésser aprovats pel Ple de la corporació municipal en qüestió per tal que despleguin els seus efectes de validesa i complir amb el prescrit en els articles 25 i 26 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Art. 29. Estudis d'avaluació ambiental.

1. S'ha de sotmetre a avaluació ambiental qualsevol projecte públic o privat consistent en la realització d'obres, instal·lacions o activitats per a les quals així ho exigeixi la legislació sectorial vigent (RD Legislatiu 1302/1986, de 28 de juny, modificat per la Llei 6/2001, de 8 de maig, d'avaluació d'impacte ambiental).

2. En tot cas i d'acord amb la legislació sectorial vigent (Disposició addicional segona de la Llei 4/1989, de 27 de març, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres), serà necessari efectuar un estudi d'impacte ambiental quan la transformació de l'ús del sòl afecti superfícies superiors a 100 ha. (cent hectàrees).

3. És preceptiva, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, aprovatori del text refós de la Llei d'Aigües), la presentació d'una anàlisi dels efectes ambientals en aquelles actuacions que afectin el domini públic hidràulic i que puguin implicar riscos per al medi ambient.

4. Les activitats amb risc elevat de contaminació atmosfèrica han de presentar una avaluació de l'impacte de l'activitat sobre l'atmosfera, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

Art. 30. Ocupació directa per l'execució de sistemes.

En aquells casos en que l'Administració actuant requereixi l'obtenció de terrenys afectats per aquest POUPM o per qualsevol planejament derivat a qualsevol tipus de sistema urbanístic general o local, aquesta podrà tramitar l'ocupació directe d'aquests terrenys, a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del planejament conforme el que determina l'article 156 del DL 1/2010 i 215 i següents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Art. 31. L'execució del planejament en sòl urbà.

1. L'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà consolidat serà directa quan no quedin incloses en un polígon d'actuació urbanística.

2. En sòl urbà no consolidat, l'execució del planejament es porta a terme segons el procediment de l'article 119 del DL 1/2010.

3. En sòl urbà consolidat seran de cessió obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació, els sòls destinats a vials.
4. Serà necessària la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, quan l'eixamplament o l'obertura de vials provoquin diferències d'aprofitament urbanístic entre les finques afectades que ultrapassin el 15% de l'aprofitament i es faci declaració expressa d'aquesta lesió.
5. Quan s'actui pel sistema d'expropiació, els costos podran ser repercutits sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitat prèviament l'àmbit urbà beneficiari de la millora.
6. El cost de les obres d'urbanització dels sòls no adscrits a un polígon d'actuació urbanística, podrà ser repercutit mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, havent estat prèviament delimitada l'àrea beneficiada per l'obra.

Art. 32. L'execució del planejament en sòl urbanitzable.

1. En el sòl urbanitzable l'execució dels sectors objecte d'un PPU es realitzarà per polígons d'actuació urbanística complets.
2. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls adscrits al sector de planejament destinats a sistemes urbanístics.
3. Així mateix, serà de cessió obligatòria a l'administració actuant la proporció de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector repartit proporcionalment en cadascuna de les zones.
4. Els propietaris de terrenys inclosos dins del sector hauran d'assumir de forma proporcional a ells els costos d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures de dins del sector, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors, incloses les infraestructures de sanejament d'aigües pluvials i residuals i d'abastament d'aigua que siguin necessàries per al funcionament de l'actuació urbanística d'acord amb les determinacions del POUPM, i les prescripcions vigents de l'Agència Catalana de l'Aigua. (Internalització dels costos d'abastament d'aigua i sanejament)
5. Quan sigui necessària l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes abans del desenvolupament del sector, es podrà optar per l'ocupació directa, d'acord amb la definició, regulació i tramitació definida en l'article 156 del DL 1/2010, o bé recórrer a l'actuació aïllada expropiatòria a què es refereix l'article 34.7 del DL 1/2010.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

SECCIÓ 1. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

Art. 33. Actes subjectes a llicència.

1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes de transformació o utilització del sòl i del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.

2. D'acord amb el que disposa l'article 179 del DL 1/2010, resten subjectes a llicència urbanística 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) La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús dels edificis i de 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 la 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.
- s) Totes les altres actuacions en què ho exigeixin el planejament o les ordenances municipals.
- t) La reparació d'humitats en coberts i terrats, encara que no afecti a tota la seva totalitat.

3. Les ordenances municipals, en els termes establerts per la normativa de règim local i en funció de l'entitat de les obres o les actuacions a fer, poden substituir la necessitat d'obtenir la llicència urbanística per una comunicació prèvia de la persona interessada a l'administració municipal. Les llicències s'atorguen sens perjudici de la resta d'autoritzacions que siguin preceptives d'acord amb la legislació de règim local o sectorial.
4. Serà sotmès a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat pel present Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal o per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, llevat d'aquelles actuacions públiques específicament excloses per la legislació sectorial vigent.
5. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats a l'apartat primer d'aquest article, afecta també als sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres administracions. La necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions no deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta no es pot iniciar l'activitat o l'obra, llevat d'aquelles actuacions específicament excloses per la legislació sectorial vigent.
6. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà a allò que preveu la legislació de Règim Local, i les ordenances municipals corresponents.
7. En cap cas s'entendrà adquirida per silenci administratiu una llicència de contingut contrari a la legislació o al planejament urbanístic vigent.
8. Actes promoguts per administracions públiques.
9. En relació amb els actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de dret Públic, serà també obligatòria la sol·licitud de llicència. No estaran sotmeses als actes de control preventiu municipal les obres de construcció, reparació o conservació de carreteres estatals, per constituir obres públiques d'interès general,
10. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu la legislació urbanística vigent. (art. 190.2 del DL 1/2010)
11. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sens perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.
12. En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.
13. Prèviament a la concessió d'una llicència d'autorització de moviments de terres, obres, o altres intervencions dins els límits de qualsevol jaciment o "àrea d'expectativa" arqueològica i/o paleontològica, caldrà – sens perjudici dels informes que puguin emetre els tècnics municipals i d'acord amb el que estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català – disposar d'un informe favorable del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació, en el que es valori el tipus d'afectació possible sobre el patrimoni arqueològic i/o paleontològic i les mesures correctores que calgui adoptar. Aquest informe tindrà caràcter vinculant i podrà requerir als promotors de les obres, com a condició prèvia a la seva autorització, que presentin un estudi de la incidència que podrien tenir en les restes arqueològiques i/o paleontològiques, que haurà de ser elaborat per un professional especialitzat. L'informe del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació podrà també exigir la realització d'una intervenció arqueològica i/o paleontològica



preventiva, d'acord amb el que disposa el decret 78/2002, de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Art. 34. Actes sotmesos a comunicació.

1. Atesa la seva escassa entitat tècnica, únicament hauran de ser comunicades a l'Ajuntament abans d'iniciar-se la seva execució les actuacions enumerades a continuació:

- a) Les obres que no comportin canvis en les obertures, les parets, els pilars i els forjats, ni en l'estructura, ni en la distribució interior de l'edifici, sempre que no precisin direcció d'obra, o estudi de seguretat i salut ni modifiquin els usos existents.
- b) L'arranjament de façanes, dels voladissos i/o les modificacions en l'aspecte exterior de les edificacions sempre que no comportin la instal·lació de bastides o elements assimilables, que puguin implicar risc i que requereixen estudi de seguretat i salut.

2. La comunicació es realitzarà mitjançant la presentació d'instància de sol·licitud segons model normalitzat. A la sol·licitud s'haurà de fer constar clarament les obres per les que es demana l'assabentat municipal, l'adreça on s'han d'executar i si s'escau sol·licitud per a instal·lar contenidors o sacs per a la gestió de les runes generades. Transcorregut el termini de 10 dies des de la presentació de la comunicació, sense pronunciament explícit de l'Ajuntament en contra, s'entendrà que no hi ha inconvenient per tal d'iniciar les obres.

Art. 35. Innecessarietat de l'obtenció de llicència.

Les obres d'urbanització, construcció i enderroc quan s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament, projecte d'obres o d'una ordre d'execució o declaració formal de ruïna imminent, no requeriran la preceptiva llicència municipal. En tot cas, l'Ajuntament podrà demanar autoritzacions per tal de assegurar el correcte compliment de la normativa urbanística.

Art. 36. Tipus de llicències.

1. L'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicència d'obres i activitats contemplarà i regularà detalladament, com a mínim, els següents tipus de llicències:

- a) Llicències d'edificació
 - Llicència d'obres majors.
 - Llicència d'obres menors.
 - Llicència d'enderroc.
- b) Llicències d'ús del sòl i subsòl.
 - Llicència d'ús i primera ocupació.
 - Llicències de connexió a la xarxa de clavegueram.
 - Llicència d'obertura de vies, camins i accessos rodats.
 - Llicència de moviments de terres.
 - Llicència d'obres d'urbanització.
 - Llicència de realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
 - Llicència per a la instal·lació de grues, bastides i aparells elevadors per a la construcció.

- Llicència per a instal·lacions publicitàries.
- Llicència de tala d'arbres.
- Llicència de parcel·lació urbanística.
- Llicència d'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueres.
- c) Llicències per exercir activitats
 - Avaluació d'impacte ambiental i d'autorització ambiental:
 - a) Estan subjectes al règim d'avaluació d'impacte ambiental i d'autorització ambiental tota activitat classificada en l'annex I de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
 - Llicència ambiental.
 - a) Estan subjectes al règim de llicència ambiental tota activitat classificada en l'annex II de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
 - Comunicació.
 - a) Estan subjectes al règim de comunicació tota activitat classificada en l'annex III de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

2. Aquest llistat no exclou que l'ordenança municipal corresponent pugui preveure d'altres tipus de llicència de les relacionades a l'apartat anterior a aquest article.

3. Les seves condicions, així com els requisits i condicions per a sol·licitar-les i el procediment per al seu atorgament, vindran regulats en la corresponent ordenança municipal i d'acord amb el Decret 179/1995 de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, excepte en el cas de les llicències ambientals, que es regiran, a més, per l'ordenança municipal sobre activitats i per la normativa sectorial d'aplicació. Tot això sens perjudici de la sol·licitud d'informe o autorització d'altres administracions quan sigui procedent per raó de la matèria que es tracti.

4. Llicències amb caràcter de precarietat.

- a) Es podran autoritzar obres i usos justificats amb caràcter provisional, previ informe favorable de les Comissions Territorials d'Urbanisme de Girona i Lleida, sempre i quan no haguessin de dificultar l'execució del planejament, i amb la seva corresponent inscripció al Registre de la Propietat.
- b) Aquestes edificacions o instal·lacions hauran d'enderrocar-se quan ho acordi l'Ajuntament i tant les obres com l'ús o activitat no seran en cap cas indemnitzables.

Art. 37. Llicències d'obres majors i llicències d'obres menors.

1. Per tramitar les llicències, en relació amb el que disposa l'article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, les obres es classificaran en majors i menors, d'acord amb l'entitat tècnica, la importància econòmica i la transcendència urbanística.

2. Tindran la consideració d'obres majors, les següents:

- a) Les de nova planta i les d'ampliació.
- b) Les de reforma que signifiquin modificació de l'estructura de l'edifici.

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- c) Les de reforma que comportin una modificació substancial de la distribució interior dels edificis o de la composició i distribució d'obertures i elements constructius a les façanes.
- d) Les d'urbanització que no configurin un projecte d'obres menors.
- e) Les d'enderroc complet d'edificis, no catalogats pel seu interès històric i/o artístic.

3. Tindran la consideració d'obres menors, les següents:

- a) Les realitzades en la via pública, relacionades amb l'edificació contigua:
 - Construcció o reparació de guals en les voreres, així com la seva supressió.
 - Col·locació de rètols i banderes.
 - Col·locació d'anuncis excepte els situats sobre la coberta dels edificis, subjectes a llicència d'obres majors.
 - Col·locació de pals.
 - Col·locació de veles en les plantes baixes de façana a la via pública.
 - Instal·lació de marquesines per a comerços.
- b) Les obres auxiliars de la construcció:
 - Establiment de tanques de precaució d'obres.
 - Construcció de ponts, bastides i similars.
 - Execució de cales, pous i sondejos d'exploració quan encara no s'hagués atorgat llicència d'obres.
 - Recalçat d'edificis per construir altres que disposin de llicència.
 - Protecció de façanes.
 - Col·locació de grues-torre, ascensors, nòries o d'altres aparells elevadors per a la construcció.
 - Realització de treballs d'anivellament que no alterin en més d'1 metre les cotes naturals del terreny en algun punt ni tinguin rellevància o transcendència a efectes d'amidament de les alçades reguladores de l'edifici.
 - Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra.
- c) Les petites obres de reparació:
 - Modificació o agençament d'edificis, execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica.
 - Reparació de cobertes.
 - Reparació de façanes d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històric-artístic, quan hagin de donar lloc a redacció d'estudi de seguretat i salut i direcció facultativa de les obres.
 - Construcció de pous i fosses asèptiques.
 - Modificació de balcons, lleixes de finestres o elements sortints.
 - Canvi o reparació d'elements estructurals
 - Execució o modificació d'obertures que no afectin elements estructurals.

- Formació de banys petits en locals comercials i magatzems.
 - Construcció i modificació d'aparadors.
 - Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o cobertes d'edificis que no estiguin emparats per llicència d'obres.
 - Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes.
 - Coberts lleugers, oberts o tancats lateralment per envans de superfície no més gran de 50 m² i l'alçada total de la qual no excedeixi de 5 metres.
 - Enderroc parcial d'edificis no incloses en Catàlegs d'interès històric-artístic.
- d) Les obres en solars o patis:
- Establiment de tanques definitives.
 - Construcció o enderroc de coberts provisionals d'una planta i de menys de 50 m² de superfície total.
 - Treballs d'anivellament en l'entorn de l'edifici construït, sempre que amb aquells no es produeixin variacions en més d'1,5 metres sobre o sota el nivell natural del terreny en algun punt.
 - Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris en l'edificació de la parcel·la, que estan exceptuats de llicència.
- e) Tindrà també la consideració d'obra menor, a efectes d'allò previst en aquest article i sense perjudici del que disposi el Ajuntament determinat, la primera utilització dels edificis i instal·lacions.

Art. 38. Documentació i procediment administratiu per l'atorgament de llicències.

Respecte a cadascun dels tipus de llicències que es determina a l'article anterior l'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicències d'obres i activitats establirà com a mínim:

1. Les obres o activitats subjectes a la corresponent llicència.
2. La documentació administrativa i tècnica necessària que caldrà aportar.
3. El procediment administratiu a seguir per a la seva obtenció.

Art. 39. Contingut de les llicències.

1. Tot allò que disposin aquestes Normes urbanístiques, les Ordenances municipals i la legislació general que sigui aplicable en cada cas respecte a condicions d'edificabilitat i ús, i si s'escau, respecte a condicions higièniques o tècniques, de seguretat o salubritat, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de llicència, en les seves clàusules, i en el seu contingut, segons la classe i destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.

2. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. El promotor/a, empresari/a o el tècnic/a director/a de les obres podrà dirigir-se a l'Administració que hagi atorgat la llicència i sol·licitar la informació que consideri necessària.



Art. 40. Competència per l'atorgament de les llicències.

1. La competència per atorgar les llicències correspondrà a l'Ajuntament, llevat en els casos previstos a la legislació urbanística vigent.
2. Tota denegació de llicència haurà de ser motivada d'acord amb el que contempli la Normativa urbanística vigent.

Art. 41. Terminis.

1. Totes les llicències hauran de preveure un termini per a començar les obres i activitats projectades i un altre per acabar-les.
2. La caducitat de la llicència es produirà pel transcurs de qualsevol termini i si s'escau, de les prorroques atorgades sense haver començat les obres o activitats, o bé sense haver-les acabat, un cop advertit el titular per l'Administració abans d'1 o 3 mesos de la finalització dels terminis esmentats, respectivament, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment.
3. La caducitat de la llicència haurà d'ésser declarada per l'organisme competent per al seu atorgament i determinarà l'arxiu de les actuacions.
4. La suspensió de l'obra durant un termini de més d'un any donarà lloc a la caducitat de la llicència.
5. Amb caràcter general, les llicències d'obres majors, tindran un termini d'1 any per a iniciar les obres, a comptar des de la data de notificació de l'atorgament de la mateixa a l'interessat. El termini per a finalitzar les obres serà de 3 anys a comptar des de la data de notificació de l'atorgament de la llicència. Si per raons justificades no es poguessin iniciar les obres dins del termini d'1 any previst en aquest apartat, es podrà demanar a l'Ajuntament, 1 més abans de la caducitat de la llicència, pròrroga de la data de caducitat d'aquesta, que no podrà ser superior a 6 mesos per a iniciar les obres. També podrà demanar-se pròrroga del termini de finalització de les obres que no podrà ser superior a 1 any. Les obres hauran de finalitzar-se en qualsevol cas abans dels 4 anys a comptar des de la data de notificació de l'acord d'atorgament de la llicència.

Art. 42. Condicions de l'atorgament.

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que disposen aquestes Normes urbanístiques, a la classe de sòl i a la destinació, i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes en les mateixes Normes.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no s'hagin lliurat a l'Administració, no podrà atorgar-se la llicència d'edificació fins que es compleixin els deures de cessió de terrenys i s'hagi fet front al cost de la urbanització
3. No obstant això, i d'acord amb la legislació urbanística vigent, s'atorgarà la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'exercici simultani, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públic, disposats a la Caixa municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca.
4. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, els serveis tècnics municipals informaran sobre aquests extrems.
5. Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, no procedirà l'obtenció de la llicència.

6. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (articles 236 i 237.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme), l'Ajuntament determinarà l'atorgament de la llicència d'ús i primera ocupació a l'efectiu acompliment de les obligacions urbanístiques (cessions i obres d'urbanització), per la qual cosa el promotor de les obres resta obligat a informar a qualsevol interessat d'aquesta condició.

Art. 43. Caràcter reglat de l'atorgament de llicència.

Quan el projecte presentat s'ajusti estrictament al planejament vigent, a les seves Normes urbanístiques, a les ordenances reguladores i resta de disposicions aplicables, i un cop s'hagi complimentat tota la documentació i seguit el procediment establert en l'ordenança corresponent, l'òrgan competent haurà d'atorgar la llicència sol·licitada.

Art. 44. Deficiències.

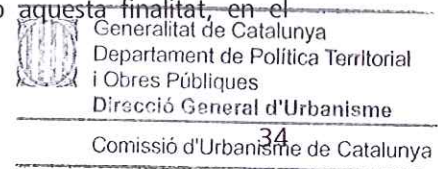
- 1. Quan dels informes dels serveis tècnics municipals, o organismes que hagin informat la petició de llicència, en resultin deficiències, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.
- 2. S'entendrà per deficiències esmenables o no esmenables aquelles que s'estableixin en l'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicències d'obres i activitats.
- 3. El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències quedarà suspès, segons la legislació sectorial vigent.

Art. 45. Terminis de l'atorgament.

Els terminis per a la resolució de les llicències seran aquells que es fixen a l'ordenança reguladora dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats d'acord amb els procediments adaptats a les normes sobre silenci positiu establertes a la legislació vigent.

Art. 46. Llicències d'edificació en sòl urbà.

- 1. Els terrenys situats en sòl urbà on es sol·liciti edificar-hi, hauran de tenir façana a la via pública, oberta en tota la seva extensió, que compti com a mínim amb els serveis de xarxa d'aigües potables, evacuació d'aigües residuals, explanació del vial, encintat de les voravies i subministrament d'energia elèctrica.
- 2. En els sòls que reuneixin els serveis relacionats a l'apartat anterior i als que hi falti la pavimentació del carrer, l'enllumenat públic, l'enjardinament o qualsevol altre requisit exigible als propietaris, es podrà sol·licitar llicència de conformitat amb l'article 41 del DL 1/2010 amb concordança amb l'article 237 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. Si el terreny donés a més d'una via, els compromisos als que es refereix aquest article s'estendran a tots els carrers als que el terreny hi tingui façana.
- 3. Això no obstant es podrà atorgar llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització quan concorrin les circumstàncies següents:
 - a) Quan estigui aprovat el planejament derivat corresponent i/o el projecte d'urbanització.
 - b) Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el



procediment d'atorgament de la llicència, segons informe dels tècnics municipals sobre aquests extrems.

- c) Haurà de ser ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, si aquesta fos necessària. Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, es poden fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària. En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

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

5. Les fiances que es constitueixin per garantir el compliment dels compromisos assenyalats en l'article 40 del Reglament de la Llei d'Urbanisme podran ésser presentats per entitats bancàries o d'assegurances d'acord amb la legislació vigent.

Art. 47. Llicències d'edificació en sòl urbanitzable.

En el sòl urbanitzable delimitat, només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat el corresponent pla parcial urbanístic, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 del DL 1/2010.

Art. 48. Llicències d'edificació en sòl no urbanitzable.

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en el DL 1/2010 i en aquest POUPM per a cada cas. Tot això sens perjudici de les autoritzacions de les altres Administracions competents per raó de la matèria que es tracti.

2. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més del compliment de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes, s'observaran, amb caràcter general, els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 del DL 1/2010.


SECCIÓ 2. RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM O ÚS DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O EXECUCIÓ.

Art. 49. Edificis i instal·lacions en situació fora d'ordenació.

- 1. Els edificis i instal·lacions i els usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal, o del planejament que el desenvolupi, qualificats com a sistemes urbanístics de caràcter públic i per tant subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament quedaran en situació de fora d'ordenació.
- 2. Aquelles construccions i les instal·lacions que no s'ajustin a aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal o al planejament derivat, respecte de les quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades en el Capítol II del Títol setè de la del DL 1/2010, quedaran en situació de fora d'ordenació o de disconformitat, segons que correspongui en l'aplicació dels apartats de l'1 al 6 de l'article 108 del DL 1/2010, i l'article 119 del Reglament que el desenvolupa. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

Art. 50. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.

- 1. La situació de fora d'ordenació comportarà als edificis i instal·lacions que els sigui d'aplicació el règim jurídic previst a l'article 108 del DL 1/2010, i article 119 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
- 2. Es prohibeixen les obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització, i aquelles que incrementen el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació.
- 3. S'autoritzen amb caràcter general petites reparacions ordinàries que exigeixen la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.
- 4. S'autoritzen amb caràcter excepcional obres parcials o circumstancials de consolidació quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el període de vigència d'aquest POUPM.
- 5. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris o de reparcel·lació.
- 6. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció registral de la finca.
- 7. S'autoritzen els següents usos i activitats:
 - a) Aquells autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, la cessió gratuïta o l'enderroc.
 - b) Les modificacions de l'activitat existent resultants de la llicència i la instal·lació d'una nova activitat, sempre que no comportin la realització d'obres prohibides i no dificultin l'execució del planejament, podran autoritzar-se mitjançant llicència a precari.


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

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

Art. 51. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que, no obstant això, el seu volum o ús no sigui conforme o compatible amb les condicions bàsiques del nou planejament, quedaran en situació de volum o ús disconforme.
2. Les condicions bàsiques generals de l'ordenació venen especificades en les Normes urbanístiques segons la qualificació del sòl. Als efectes del que estableix el punt anterior, i amb caràcter general i a manca de regulació específica, s'entenen per condicions bàsiques generals del nou planejament, les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, i ús compatible, en la mesura en què siguin d'aplicació segons la classe i qualificació del sòl.

Art. 52. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.

1. En els edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme són autoritzables les obres de nova planta i les de consolidació. Les obres que suposin augments de volum, hauran d'ajustar-se al previst pel planejament.
2. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament.
3. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en aquesta Secció, en el planejament que desenvolupi aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal o en les Ordenances reguladores que s'aprovin. En qualsevol cas aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança corresponent.
4. Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis de volum disconforme però admesos en la zona, s'estarà al que determina la legislació vigent (article 108.4 del DL 1/2010).

Art. 53. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea de planejament.

Els edificis o instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal que estiguin dins d'una àrea de planejament definida per aquest o pel planejament que el desenvolupi, es troben subjectes a les condicions generals següents:

1. Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi, tenint en compte que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar, ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.
2. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
3. Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors.

Art. 54. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea d'execució.

Els edificis o instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal que estiguin dins d'una àrea d'execució definida pel present Pla, o d'un planejament que el desenvolupi, es troben subjectes a les següents situacions generals:

1. Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de reparcel·lació o expropiació) s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors.
2. Durant la tramitació dels instruments d'execució caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
3. Un cop sigui executiu l'instrument de gestió s'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

SECCIÓ 3. PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA.

Art. 55. Procediments de protecció de la legalitat urbanística.

Totes les accions o les omissions que comportin vulneració de les determinacions contingudes en aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal, en les ordenances urbanístiques municipals, o en la legislació urbanística vigent han de donar lloc a les actuacions administratives necessàries per aclarir els fets i, subsegüentment, o bé directament, si no es requereix informació prèvia, a la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística segons els procediments determinats per la legislació vigent (article 211 i següents del DL 1/2010 i l'article 264 i següents del seu Reglament).

Art. 56. Infracció urbanística.

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal, planejament que el desenvolupi, Normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina el DL 1/2010 i d'acord amb la tipificació establerta per a aquestes disposicions (article 211 i següents del DL 1/2010).
2. Les infraccions urbanístiques comportaran la imposició de les sancions que s'estableixen en la legislació urbanística vigent (article 219 del DL 1/2010).
3. La imposició de sancions als responsables no exclou aquests de l'obligació d'indemnitzar els danys i perjudicis causats.

CAPÍTOL V. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE PROTEGIT.

Art. 57. Objectius relatius al Patrimoni municipal del sòl i habitatge.

1. Amb els objectius definits en l'article 160.5 del DL 1/2010, els ajuntaments que desenvolupin el present POUPM constituïran, de forma individualitzada, el Patrimoni municipal de sòl i habitatge.
2. La constitució del Patrimoni municipal de sòl i habitatge s'ajustarà a les disposicions legals vigents (article 163 del DL 1/2010 i l'article 220 i següents del Reglament de la Llei d'urbanisme).
3. El POUPM preveu les necessitats de patrimoni de sòl i habitatge i quantifica i localitza les aportacions derivades del planejament.
4. Els ingressos obtinguts amb l'alienació i gestió d'aprofitaments procedents de la cessió d'aprofitament corresponent en sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat, s'han de destinar al patrimoni municipal de sòl i habitatge, destinant-los a la finalitat de l'article 160.5.b del DL 1/2010 si provenen d'usos residencials. Si els aprofitaments provenen d'altres usos s'han de destinar qualsevol de les finalitats de l'article 160.5 del DL 1/2010. Si els terrenys són d'ús residencial, el producte obtingut de l'alienació del sòl que no té la qualificació d'habitatge protegit s'ha de destinar obligatòriament a la finalitat especificada a l'article 160.5.b mitjançant règim de protecció oficial.

Art. 58. Objectius relatius a la previsió d'habitatge protegit.

En compliment de la legislació sectorial sobre habitatge, aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal estableix els instruments urbanístics per a l'adquisició i la preparació del sòl necessari per a la posterior promoció pública d'habitatges o bé per a la construcció d'habitatges pels promotors privats en qualsevol dels règims de protecció oficial fixats per la legislació sectorial vigent en aquesta matèria.

Art. 59. Àrees d'habitatge en règim protegit.

1. El POUPM conté les determinacions necessàries per a atendre les necessitats socials d'accés a l'habitatge, en consonància amb els requeriments detectats a la memòria social que conté aquest document de planejament general.

En compliment de l'article 57.3 del DL 1/2010 i d'acord amb les determinacions previstes al respecte per l'article 66 del Reglament de la Llei d'urbanisme, el POUPM ha de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública un mínim del sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un mínim del 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial, i la resta del percentatge resultant a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

2. S'entén per sostre residencial de nova implantació, tant el sostre destinat a habitatge de manera exclusiva, com si s'admet juntament amb altre usos, que estigui previst en aquest POUPM per als sectors de sòl urbanitzable; per als polígons d'actuació urbanística i sectors subjectes a plans de millora urbana.

En cap cas es computa als efectes del càlcul del sostre, aquell corresponent a les construccions amb ús residencial ja existents en els sectors o polígons.



3. El sistema d'habitatge dotacional públic no computa a l'efecte del compliment dels percentatges mínims de reserves indicats anteriorment. Aquest sostre tampoc tindrà la consideració de sostre residencial de nova implantació, atesa la seva naturalesa de sistema públic.

4. Aquestes reserves per a habitatges de protecció pública es disposaran en el territori evitant la seva concentració, per tal de fomentar la cohesió social.

El planejament derivat que desenvolupi aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal, tant en sòl urbà, com en sòl urbanitzable, fixarà la localització del sòl destinat a habitatges en algun règim de protecció en una proporció mínima del 30% del sostre destinat a habitatge de nova implantació, d'acord amb el que disposa la legislació vigent.

5. Aquest planejament haurà de preveure els terminis d'inici i acabament de les obres relatives a la construcció d'aquests habitatges de protecció pública, segons l'article 57.7 DL 1/2010 i 68.2.h del seu Reglament, terminis que no poden ser superiors a 2 anys per l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar i a 3 anys per a llur finalització a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Art. 60. Actuacions d'habitatge en règim protegit.

1. Dins les àrees d'habitatge en règim protegit les actuacions es duran a terme per la iniciativa pública, la iniciativa privada o bé per iniciatives de caràcter mixte públic-privat, d'acord amb les necessitats i les prioritats que s'estableixen en aquest POUPM.

2. Seran actuacions públiques aquelles en què la construcció d'habitatges la durà a terme als ajuntaments de l'àmbit del present POUPM, la Generalitat de Catalunya, o altres entitats públiques competents en aquesta matèria per tal d'assolir qualsevol dels objectius següents:

- a) Permetre l'accés a un habitatge a aquells sectors de la població que tinguin una dificultat especial per a accedir al mercat immobiliari o a grups de població de característiques o circumstàncies específiques.
- b) Contribuir a diversificar l'oferta d'habitatges i a pal·liar-ne els dèficits.

3. Seran actuacions privades aquelles en què la construcció d'habitatges es dugui a terme pel sector privat.

4. Quan el sector privat no porti a terme una actuació d'habitatge en règim protegit dins dels terminis previstos per aquest POUPM o el planejament derivat que el desenvolupi, l'Administració pública podrà prendre la iniciativa per promoure aquests habitatges, procedint prèviament a l'expropiació del sòl.

Art. 61. Adquisició del sòl dins les àrees d'habitatge en règim protegit i promoció pública d'habitatges.

1. La delimitació d'àrees d'habitatge protegit en el Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal, com també en el planejament que el desenvolupi, porta implícita la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació a l'efecte d'expropiar-les, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

D'acord amb l'article 161.2 del DL 1/2010, el projecte de delimitació es pot tramitar conjuntament amb el de taxació conjunta. Els terrenys expropiats s'hauran d'integrar en el planejament d'acord amb l'article 3 del DL 1/2010, i s'hauran de destinar a les finalitats de l'article 162.2 del DL 1/2010.

2. La promoció per part de l'Administració pública de programes especials d'habitatge definits en l'apartat 2 de l'article precedent, destinats a sectors específics de població (joves, gent gran i altres

col·lectius definits), en els quals no es contempli l'accés a la propietat per part dels usuaris, no seran d'aplicació les limitacions relatives al nombre d'habitatges.

Art. 62. Cessió i alienació de terrenys. Drets de superfície.

La cessió, l'alienació, i l'alienació directa de terrenys que pertanyin al patrimoni municipal de sòl i habitatge, s'haurà d'ajustar a les prescripcions dels articles 165 i següents del DL 1/2010.

L'Ajuntament determinat arribarà a acords amb la Generalitat, altres ens locals, entitats urbanístiques especials i altres persones jurídiques públiques o privades, per tal de constituir drets de superfície. D'acord amb l'article 171 del DL 1/2010 si el sòl sotmès a superfície és part integrant del Patrimoni municipal de sòl i habitatge, i el seu ús és residencial, les edificacions s'hauran de destinar necessàriament a habitatges de protecció pública.

Art. 63. Drets de tanteig i retracte.

Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni municipal del sòl i l'habitatge, l'Ajuntament podrà delimitar àrees de tanteig i retracte d'acord amb els objectius i condicions establertes a l'article 172 del DL 1/2010. El procediment per a la delimitació de àrees de tanteig i retracte, es subjectarà al procediment previst a l'article 174 del DL 1/2010.

Art. 64. Obligació d'edificar i registre municipal de solars sense edificar.

1. Les determinacions incloses en el programa d'actuació urbanística plurimunicipal impliquen l'obligatorietat de desenvolupament del planejament: entenent com a tal la urbanització i edificació, en els terminis previstos.

2. En cas d'incompliment no justificat d'aquets terminis, l'Ajuntament podrà crear registre de solars sense edificar, d'acord amb l'article 177 i concordants del DL 1/2010, amb l'objecte d'inscriure-hi les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar referides a solars concrets.

3. La inscripció en el registre de solars sense edificar comporta la iniciació de les mesures establertes a l'article 179 del DL 1/2010 d'acord amb els procediments definits a l'article 233 i següents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

4. Els terminis màxims per a la construcció dels habitatges de protecció pública d'acord amb la legislació vigent (art. 57.7 DL 1/2010, art. 68.2.h Reglament Llei d'Urbanisme) no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Art. 65. Habitatge dotacional públic.

1. El POUPM crea el sistema d'habitatge dotacional públic, previst a l'article 34.3 del DL 1/2010. Tindran aquesta consideració d'àmbits d'habitatge dotacional públic els delimitats específicament pel POUPM, que apareixen en els plànols d'ordenació urbanística amb la clau HD, (amb destí als programes especials que determina l'article 34.3 del DL 1/2010).

2. També es podrà destinar a aquesta finalitat el sòl destinat a equipaments en relació amb els quals el POUPM no defineix l'ús, sempre que responguin als objectius fixats en la Memòria social del POUPM, es justifiqui que el sòl no és necessari per a equipaments i, en conjunt, el sòl destinat a aquesta finalitat no superi el 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics, d'acord amb les determinacions i limitacions previstes a l'article 34.3 del DL 1/2010 i l'article 58.1.g del DL 1/2010. En aquests casos, l'ús d'habitatge públic dotacional es determinarà



mitjançant un Pla Especial urbanístic, que a més de justificar els aspectes relacionats a l'apartat anterior, contindrà el programa d'habitatge i l'ordenació volumètrica.

3. L'ordenació i edificació del sòl destinat a sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic es regula, com la resta de sistemes urbanístics, en el Títol III de les presents Normes Urbanístiques.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I. FUNCIO I CONTINGUT DE LA PROPIETAT DEL SÒL

Art. 66. Funció social de la propietat del sòl.

La funció social de la propietat establerta en l'ordenament constitucional, art. 33.2 de la Constitució, delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona l'exercici.

Art. 67. Contingut de la propietat del sòl.

Les facultats del dret de propietat s'exerciran dintre dels límits i amb el compliment dels deures establerts a l'ordenament urbanístic, d'acord amb els principis establerts en l'article 30 de la Llei 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (Ley del Suelo), o en virtut d'aquests, pel Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal o planejament que el desenvolupi, d'acord amb la classificació i la qualificació urbanística del sòl establerta en aquest Pla.

Art. 68. Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu.

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística dels ens públics i el repartiment entre els afectats per aquesta, dels beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic, es produirà en els termes fixats per la legislació aplicable i per aquest POUPM.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 69. Règim urbanístic del sòl.

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'art. 24 del DL 1/2010 es defineix a través dels extrems següents:

1. La classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
2. La determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori a través de la reserva de sistemes i les seves proteccions.
3. La divisió del sòl en zones, sistemes, sectors o àrees segons la seva qualificació urbanística.
4. La inclusió dels terrenys en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i en sectors de planejament urbanístic derivat en sòl urbanitzable.

Art. 70. Classificació del sòl segons el règim jurídic.

1. El territori ordenat per aquest POUPM es classifica, a efectes del seu règim urbanístic en tres classes de sòl bàsiques:

- a) Sòl urbà: delimitat en base al concepte de sòl urbanitzat i consolidat per l'edificació d'acord amb l'article 26 del DL 1/2010, inclosos els àmbits de millora remodelació urbanes, pendents d'un procediment de planejament derivat, de gestió, o només d'urbanització, per assolir la condició de solar segons l'article 29 del DL 1/2010.
- b) Sòl urbanitzable: delimitat en base als requeriments per a garantir el futur creixement de la població i de l'activitat econòmica, mitjançant sectors de desenvolupament, pendent d'ordenació urbanística d'un pla parcial, segons l'article 33 del DL 1/2010.
- c) Sòl no urbanitzable: delimitació en base al concepte global d'espais oberts que es protegeixen del procés d'urbanització, segons l'article 32 del DL 1/2010.

2. En sòl urbà, el POUPM estableix dues categories que tenen situacions de règim urbanístic del sòl diferents:

- a) Sòl urbà consolidat (SUC). Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 31.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, el conjunt del teixit urbà amb solars urbanitzats i edificats, i parcel·les amb ordenació urbanística detallada per aquest POUPM, pendents només d'urbanització per assolir la condició de solar segons l'article 29 del DL 1/2010. Els polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'únic objecte de millorar o completar la urbanització, són també sòl urbà consolidat.
- b) Sòl urbà no consolidat (SUNC). Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 31.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, el sòl urbà inclòs en àmbits sotmesos a una gestió urbanística integrada o puntual per a cessions de sòl públic, i l'execució de la corresponent urbanització.

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

- a) Sòl urbanitzable delimitat (SUD). Són àmbits amb sectors delimitats on el règim urbanístic del sòl, mentre no es desenvolupi el sector mitjançant els plans parcials corresponents, ve regulat per l'índex de l'edificabilitat brut, les densitat dels usos principals i compatibles, i els estàndards de les reserves mínimes de sistemes urbanístics, d'acord amb l'article 68.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

- b) Sòl urbanitzable no delimitat (SUND). Són àmbits pendents de delimitació precisa del sector, i pendents de justificar que són necessaris per un creixement sostenible en relació als aspectes ambientals, econòmics i socials, i en relació a la disponibilitat de recursos hídrics i energètics. D'acord amb l'article 52.2 del DL 1/2010 el règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no es delimiti el sector, s'ajusta al règim d'utilització establert en el sòl no urbanitzable. Als efectes de l'elaboració del Pla parcial de delimitació, el POUPM determina per aquests àmbits els paràmetres d'intensitat màxima dels usos admesos i els percentatges mínims de sistemes, i els criteris per concretar la connexió amb les infraestructures existents, d'acord amb l'article 58.8 del DL 1/2010.

4. En sòl no urbanitzable (SNU), el règim urbanístic del sòl es diferencia per ser un sòl protegit i exclòs del procés d'urbanització, pel seus valors naturals, ecològics i paisatgístics propis, i per garantir la utilització racional del territori d'acord amb un model de desenvolupament sostenible, d'acord amb l'article 32 del DL 1/2010. El sòl no urbanitzable es qualifica d'acord amb l'article 58.9.a del DL 1/2010, amb sistemes i zones segons la naturalesa del sòl, depenent de la seva funció en aquest territori obert, la seva morfologia natural, i els diversos graus de protecció ambiental, patrimonial i paisatgística. El POUPM determina en cada zona de sòl no urbanitzable, el nivell de protecció i els paràmetres bàsics i condicions per a les construccions en sòl no urbanitzable, alhora que en el marc del Catàleg de masies i cases rurals, complementa la regulació en determinades edificacions existents d'interès, d'acord amb l'article 58.9 del DL 1/2010.

Art. 71. Qualificacions urbanístiques: sistemes i zones.

1. La qualificació del sòl, és l'instrument bàsic que concreta el règim urbanístic del sòl mitjançant l'ordenació urbanística detallada del sòl urbà i la del planejament derivat, d'acord amb l'article 68.2 i 80.a del Reglament de la Llei d'Urbanisme, i l'ordenació urbanística del sòl no urbanitzable, d'acord amb l'article 68.8 del mateix Reglament. A aquests efectes aquest POUPM qualifica el sòl en sistemes i zones.
2. Els sistemes urbanístics, són els sòls amb una funció pública en el territori, en relació a les infraestructures per la mobilitat, els equipaments comunitaris, incloses les infraestructures de serveis, els espais lliures i els d'habitatge dotacional públic.
3. Es qualifiquen com a zones els sòls sotmesos a un règim uniforme. Dins d'algunes zones es poden distingir subzones, amb la fi d'establir una gradació en l'edificabilitat o ordenació de l'edificació. S'entén per "*unitat de zona*" tota superfície homogèniament qualificada per aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal i delimitada per sòls de diferent qualificació urbanística.

Art. 72. Qualificacions urbanístiques segons el règim jurídic del sòl.

1. En el sòl urbà aquest POUPM qualifica els sòls en zones i sistemes, i també delimita unes àrees on serà necessari el seu desenvolupament mitjançant planejament derivat. El present Pla conté les determinacions fixades per la legislació vigent respecte al sòl urbà, art. 58.2 del DL 1/2010, en els plànols d'ordenació corresponents.
2. En sòl urbanitzable, aquest POUPM delimita els sectors de desenvolupament de sòl urbanitzable i els elements fonamentals de l'estructura, sistemes generals, en els plànols d'estructura general del territori. Estableix a més, a través de la qualificació urbanística, els sistemes que considera vinculants, i defineix la regulació genèrica dels diferents usos principals i dels seus nivells d'intensitat a través de quadres normatius inclosos en aquestes Normes urbanístiques.

En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per xarxa viària, estacionament, espais verds, equipaments, dotacions comunitàries i edificació privada, resultarà de l'ordenació física que



proposi el Pla parcial urbanístic de conformitat amb aquestes normes i seguint els criteris orientatius de l'ordenació fixats en aquest POUPM.

3. En el sòl no urbanitzable aquest Pla qualifica els terrenys en zones i sistemes. El sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableix la legislació urbanística vigent, art.32 del DL 1/2010 i el règim jurídic aplicable previst a l'article 47 del mateix DL 1/2010 i desenvolupat pels articles 46 i següents del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Art. 73. Estructura general del territori.

1. Als efectes de definir el model d'implantació urbana, els elements determinants per al desenvolupament urbà, fonamentals de l'estructura general del territori inclòs dins l'àmbit d'actuació d'aquest POUPM, es preveuen als plànols d'Estructura general del territori.

2. Són elements determinants del desenvolupament urbà continguts en aquest Pla, i per tant elements de l'estructura general els següents:

-Sistema de comunicacions:

-Xarxa viària.....	clau XV
-Xarxa viària. Aparcaments.....	clau XVa
-Xarxa viària. Vianants.....	clau XVv
-Aeroportuari.....	clau AP
-Xarxa ferroviària.....	clau FV

-Sistema d'equipaments i serveis:

-Equipaments comunitaris.....	clau EQ
-Serveis tècnics i mediambientals.....	clau TA

-Sistema d'espais lliures:

-Espais lliures.....	clau VP
----------------------	---------

-Sistema hidrogràfic:..... clau HI

-Sistema de protecció:..... clau SP

-Sistema d'habitatge dotacional..... clau HD

Art. 74. Determinació dels sistemes.

1. El POUPM determina en la seva totalitat les àrees destinades a sistemes generals, així com les destinades a sistemes locals en sòl urbà. Els sistemes generals i locals apareixen grafats als plànols d'ordenació del sòl.

2. La determinació dels sòls adscrits a sistemes es realitzarà, arribat el cas, en el planejament urbanístic derivat, atenent a les dotacions mínimes que es fixen en aquestes Normes urbanístiques per a cada sector.

3. No obstant, quan el propi POUPM indiqui expressament la posició, superfície o ús dels sistemes locals en els sectors subjectes a un posterior planejament de desenvolupament, aquest mantindrà la previsió, sens perjudici de la possibilitat de completar les dotacions segons la normativa que sigui d'aplicació.

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 75. Tipus de sistemes.

1. Per la seva incidència en la definició de l'estructura del territori, el POUPM distingeix entre sistemes generals i sistemes locals.
 Són sistemes generals aquells que l'àrea d'influència a la qual presten servei s'estén al conjunt de sòl ordenat. Són sistemes locals aquells que estructuraven orgànicament un àrea determinada.
2. Tindran la condició de sistemes generals, aquells que s'integrin a l'estructura general del territori. La resta de sistemes tindran la condició de sistemes locals.
3. Els sòls destinats per aquest POUPM a sistemes es classifiquen d'acord amb les definicions d'estructura general del territori.
4. Els sistemes previstos per aquest POUPM són els relatius a comunicacions, equipaments i serveis, espais lliures, hidrogràfic, sistemes de protecció i el sistema d'habitatges dotacionals públics, els quals es troben definits a l'article 34 del DL 1/2010.

Art. 76. Delimitació dels sòls destinats a sistemes.

1. El POUPM delimita els sòls destinats a sistemes als plànols d'ordenació del sòl urbà, urbanitzable i del sòl no urbanitzable, i els inclou en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivat.
2. Aquestes Normes urbanístiques determinen per a cada sector de planejament derivat les reserves mínimes per a sistemes.

Art. 77. Titularitat i afectació del sòl.

1. El sòl destinat a sistemes queda vinculat al destí establert en aquest POUPM. 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 sistemes de xarxa viària, a espais lliures, equipaments i dotacions serà de titularitat demanial municipal, prèvia a la seva adquisició mitjançant algun dels títols legals. També seran de titularitat pública, una vegada adquirits, els sòls destinats a equipaments, sens perjudici del que s'estableix en el número 5 d'aquest article.
3. El sòl destinat a sistemes per aquest POUPM és títol suficient per a l'expropiació excepte en els sistemes d'equipaments i serveis tècnics que no tenen ús assignat pel present POUPM, pels quals es precisarà la redacció d'un Pla especial d'assignació d'ús.



4. La titularitat i afectació pública del sòl no exclou la possibilitat de concessió de la gestió dels equipaments comunitaris.

5. Els equipaments o serveis qualificats o existents i en funcionament abans de l'aprovació definitiva d'aquest POUPM, podran mantenir la seva titularitat i gestió privada, sempre que es mantingui l'ús aprovat. La modificació de l'ús, o la seva extinció, deixarà sense efecte la excepció indicada en els números 2 i 3 d'aquest article.

Art. 78. Desenvolupament de les determinacions relatives als sistemes.

1. El desenvolupament de les determinacions del POUPM sobre els sistemes es podrà fer mitjançant Plans parcials urbanístics dels sectors de sòl urbanitzable delimitat amb el que estiguin relacionats, o per mitjà d'un Pla especial urbanístic o Pla de millora urbana en qualsevol tipus de sòl segons el que s'estableix en aquestes Normes urbanístiques.

2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant Plans especials temàtics o bé mitjançant Plans especials urbanístics d'àmbit territorial concret.

3. Quan els sòls qualificats com a sistemes pertanyen a més d'un terme municipal, el desenvolupament de les determinacions d'aquest POUPM es farà amb la participació i coordinació de totes les entitats locals implicades i administracions públiques competents.

Art. 79. Valor urbanístic dels sistemes.

1. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà segons els criteris fixats per la legislació urbanística vigent.

2. El valor urbanístic que correspondrà als sistemes adscrits a un sector de sòl urbanitzable delimitat serà l'aprofitament urbanístic del sector acumulat en les zones edificables.

CAPÍTOL II. SISTEMA URBANÍSTIC DE COMUNICACIONS

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 80. Definició i tipus.

1. Comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i les mercaderies, pel transport terrestre i aeri. Comprèn també les àrees de domini públic de protecció del sistema, a banda i banda de la infraestructura, i les d'aparcament de vehicles respectiva. El límit d'edificació s'indicarà en els plànols d'ordenació mitjançant una línia discontinua.
2. Els sòls destinats per aquest POUPM al sistema urbanístic de comunicacions inclouen aquells que formen part de l'estructura general i orgànica del territori, i que per tant, participen de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic establert per als sistemes. Aquests es classifiquen en sòls destinats a la xarxa viària, sòls destinats a la xarxa ferroviària i sòls destinats al sistema aeroportuari.
3. Formen part del sistema urbanístic de comunicacions tots aquells que determini com a tal el planejament derivat que s'aprovi definitivament com a desenvolupament del POUPM.

Art. 81. Regulació.

Aquest POUPM estableix les determinacions generals del sistema d'infraestructures de comunicació, sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquest sistema.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

SECCIÓ 2. SISTEMA DE XARXA VIÀRIA.

Clau XV.

Art. 82. Definició.

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions, els espais reservats per al traçat de les xarxes viàries i exclusivament dedicats a la circulació de persones, vehicles i àrees d'aparcament de vehicles, i els elements funcionals de la carretera N-260, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins de l'àmbit del POUPM.

2. La definició del sistema viari en aquelles infraestructures incloses dins dels annexes I i II del Reial Decret Legislatiu 1/2008, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Avaluació d'impacte ambiental de projectes, tindrà caràcter indicatiu i podrà modificar-se en funció del resultat del procés d'avaluació d'impacte ambiental corresponent.

3. Les vies, carrers i àrees d'aparcament que apareguin com a conseqüència del desenvolupament del POUPM a través del planejament derivat quedaran automàticament incloses en el sistema de xarxa viària.

Art. 83. Tipus de vies.

S'estableixen les següents categories de vies:

- XV1: La xarxa viària territorial comprèn el conjunt de trams de carreteres actuals o futures, que estableixen de forma integrada la continuïtat i connexió dels diferents itineraris de l'Estat i la Generalitat que tinguin en compte el degut accés al nucli de la població .
 - o Carretera de titularitat estatal, dins l'àmbit del POUPM: carretera N-260
 - o Carretera en concessió a Tunel del Cadí S.A.C., participada per la Generalitat de Catalunya: carretera E-09.
- XV2. Xarxa viària bàsica, és aquella formada per les vies que tenen com a funció principal la de relacionar entre sí les diferents àrees urbanes dels municipis. Inclou els carrers principals que constitueixen vies d'accés i d'estructuració. La mobilitat urbana es regula per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de Mobilitat.
 - o La xarxa viària local de la Diputació de Girona, a l'àmbit del POUPM, la conformen les següents carreteres: GI-V-4035, GI-V-4031, GI-V-4032, GI-V-4034, GI-V-4033, GI-V-4036, GI-V-4082, GI-V-4082R1, GI-V-4082R2, GI-P-4033, GI-400.
 - o La xarxa viària local de la Diputació de Lleida, a l'àmbit del POUPM, la conformen les següents carreteres: LP-4033b, LV-4036, LV-4037 i LV-4055.
- XV3. Xarxa viària complementària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà no principals i els camins del sòl no urbanitzable que tenen com a funció donar accés als solars i a les parcel·les. En el sòl urbanitzable és determinaran mitjançant la redacció del Pla parcial urbanístic corresponent.
- XV4. Xarxa de vies pecuàries, recorreguts paisatgístics i d'interès natural, constituïda per vies que cal recuperar pel seu caràcter vertebrador del territori no urbanitzat i mantenir-les per la seva funció de connexió amb les àrees urbanes o entre espais naturals.
- XVa. Sòl destinat a l'aparcament.
- XVv. Sòl destinat a pas per a vianants o restringit al pas de vehicles.

Art. 84. Titularitat.

El sòl qualificat de sistema viari i d'aparcaments, tant general com local, serà de titularitat pública.

Art. 85. Règim general.

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes urbanístiques i la legislació sectorial vigent, essent d'aplicació en el cas que es tracti de vies estatals la Llei 25/1988 de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament aprovat pel RD 1812/94. Quan es tracti de carreteres de titularitat autonòmica serà d'aplicació el Decret Llei 2/2009 de 25 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, i el Reglament general de carreteres, aprovat per Decret 293/2003 de 18 de novembre.

Així mateix caldrà respectar el pla de carreteres en tant que a pla territorial sectorial, i el Decret 310/2006 de 25 de juliol pel qual s'aprova el pla d'infraestructures terrestres, xarxa viària, ferroviària i logística.

2. Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa bàsica territorial situada en sòl no urbanitzable, serà preceptiva la redacció i l'aprovació d'un Pla especial urbanístic d'ordenació viària. Pel que fa a la construcció de carreteres de titularitat estatal no és preceptiva la redacció d'un Pla especial urbanístic d'ordenació viària, d'acord amb l'establert Llei 25/1988, de Carreteres.

3. 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 especials.

Art. 86. Condicions d'ús.

1. La xarxa viària bàsica territorial, clau **XV1**:

- a) Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat intermunicipal.
- b) Usos compatibles: infraestructures vinculades al viari i de suport al transport rodat.

Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

2. La xarxa viària bàsica local, clau **XV2**, i xarxa viària complementària, clau **XV3**.

- a) Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat, per a vianants i aparcament en superfície.
- b) Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i a l'aparcament en subsòl. Els aparcaments situats en el subsòl seran de titularitat pública i la seva explotació podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa.
- c) Els ajuntaments podran acordar l'ús preferent de vianants en determinades vies de la xarxa urbana, amb limitacions a l'ús de vehicles, tant de manera singular com a través de l'execució del planejament o redactant l'instrument de planejament o projectual necessari.

3. La xarxa de vies pecuàries, clau **XV4**.

- a) Ús compatible: aquells vinculats als usos tradicionals i de caràcter rural que no impedeixin el trànsit pecuari en els termes fixats a l'article 16 de la Llei 3/1995, de 23 de març, de Vies pecuàries.
- b) Usos complementaris: el passeig, senderisme, cavalcada i altres formes de desplaçament esportiu en vehicles no motoritzats sempre que es respecti la prioritat del trànsit pecuari, en els termes fixats a l'article 17 de la Llei 3/1995, de 23 de març, de Vies pecuàries.

- c) L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins. Tanmateix, es podrà establir la restricció de pas únicament als vehicles destinats a l'activitat agrícola. Els projectes d'urbanització i conservació dels camins hauran de respondre a aquestes necessitats d'ús assignades, fent compatibles els usos propis del sòl agrícola, ramader o forestal amb aquells usos orientats al lleure i el passeig.

4. Aparcaments, clau XVa.

- a) Ús dominant: comunicacions. Aparcament de vehicles.
- b) Usos compatibles: espais lliures.

5. Pas per a vianants, clau XVv.

- c) Ús dominant: comunicacions. Pas per a vianants.
- d) Usos compatibles: espais lliures.

Art. 87. Delimitació i protecció del sistema viari.

1. El conjunt de vies segregades i carreteres situades fora del sòl urbà i urbanitzable que formen la xarxa viària bàsica territorial estan sotmeses a les restriccions en els usos establertes, el cas que es tracti de vies estatals, a la Llei 25/1988 de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament aprovat pel RD 1812/94, i en el cas de vies de titularitat autonòmica, a l'establert al Decret Llei 2/2009 de 25 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, i el Reglament general de carreteres, aprovat per Decret 293/2003 de 18 de novembre.

2. Els terrenys ocupats per la carretera N-260, els seus elements funcionals i la seva zona de domini públic, s'hauran de qualificar com a sistema general viari d'acord amb l'establert a l'article 74 del Reglamento General de Carreteras. La línia límit d'edificació, de manera general i d'acord amb l'establert a la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres, quedarà a 50 metres de l'aresta exterior de la calçada en autovies i autopistes, i a 25 metres en la resta de carreteres, cas de la carretera N-260, incloent-hi ramals de serveis, vies de gir en interseccions i vies o camins de servei, prevalent, en cas de coincidència de línies, la més allunyada de la carretera. En tot cas, la línia límit d'edificació, de 25 metres, de la carretera N-260 s'ha d'aplicar a la totalitat del sòl classificat pel POUPM, tant al sòl classificat com urbà, com al sòl urbanitzable i al no urbanitzable.

Per a la delimitació d'una línia límit d'edificació inferior a la genèrica s'haurà de tramitar el corresponent expedient de delimitació de trams urbans, d'acord amb l'establert a l'article 124 del Reglament General de Carreteras.

L'atorgament d'autoritzacions per realitzar obres o activitats, no executades pel Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente, a la zona de domini públic dels trams urbans correspon als ajuntaments, previ informe vinculant de l'esmentat departament ministerial, que haurà de versar sobre aspectes relatius a disposicions de la Ley de Carreteras del Estado. Les autoritzacions que atorguin els ajuntaments estaran subjectes a les exigències i limitacions contingudes en el Títol III, Capítol I, de Reglamento General de Carreteras. Així, qualsevol obra o activitat executada en sòl que no estigui classificat com urbà, en zona d'afecció de les carreteres estatals, requereix de l'autorització d'aquest Ministerio de Fomento, mentre no adquireixi la condició de sòl urbà.

3. Pel que fa a les carreteres de titularitat autonòmica, el règim d'ús i de protecció de la xarxa viària, serà d'aplicació el DL 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Carreteres i el Reglament general de carreteres, aprovat per Decret 293/2003, de 18 de novembre. En aquest sentit, la línia d'edificació s'haurà de situar a 25 metres de l'aresta exterior de la calçada, en tot el sòl que actualment no es urbà consolidat. En la zona compresa entre la línia d'edificació i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de

les que siguin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les edificacions existents. D'acord amb el que disposa l'article 14.2 del DL 2/2009 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de carreteres, els projectes de traçat i constructius tenen la condició de xarxa viària bàsica, als efectes del planejament urbanístic, i prevalen sobre les determinacions d'aquest.

Aquelles actuacions en sòl urbà no consolidat, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable que afectin la zona d'influència de les carreteres autonòmiques (30 metres de l'aresta exterior de l'explanació) s'han de realitzar d'acord amb el DL 2/2009, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Carreteres i el Reglament que el desenvolupa, i necessiten autorització expressa, de la Diputació de Girona i Lleida, segons correspongui.

El planejament derivat que es desenvolupi haurà de precisar la vialitat i els accessos amb les carreteres de la xarxa viària local amb les que hi confronti, tant en sòl urbà com urbanitzable. Als projectes d'urbanització, el disseny dels elements viaris de connexió amb la carretera es farà d'acord amb la instrucció de Traçat 3.1, i si s'escau amb la Instrucció per al Disseny i Projectes de Rotondes de la Generalitat de Catalunya. Les propostes d'accessos i vialitat, tant del planejament derivat com dels projectes d'urbanització subsegüents, hauran d'obtenir el preceptiu informe favorable del Servei de Vies i Obres, i en el cas d'obres, la preceptiva llicència per actuacions en zona d'influència de carreteres provincials. En tot cas, els costos de construcció de les actuacions que se'n derivin s'inclouran com a càrregues d'urbanització imputables als sectors beneficiats.

Les rotondes hauran de tenir un diàmetre exterior de 50 metres.

4. Els plànols d'ordenació del POUPM reflecteixen i acoten la línia límit d'edificació de les carreteres de titularitat estatal i autonòmica, situada a 25 metres respecte de la vialitat, regulant-se la zona de domini públic, servitud i d'afectació, d'acord amb el que s'estableix en el DL 1/2009 de 25 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Carreteres i la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'Estat i el seu Reglament.

5. La zona d'afecció de carreteres, és a dir, aquella zona en el si de la qual s'ha de demanar autorització a l'organisme titular per a la implantació de qualsevol obra o activitat, en sòl apte per urbanitzar o no urbanitzable, està compresa, d'acord amb la Llei de Carreteres, entre la de domini públic i una paral·lela a 100 metres en les autopistes, 50 metres en les carreteres nacionals i 30 metres en les carreteres comarcals.

Mentre no es redactin els corresponents plans parcials urbanístics amb les determinacions que després s'especifiquen, qualsevol edificació o instal·lació inclosa en la zona d'afecció caldrà que estigui autoritzada per l'organisme de qui depengui el vial.

6. Aquests sòls poden ser de domini privat amb els usos que estableix el Pla però ajustant-se sempre amb les limitacions que estableix la legislació de Carreteres abans esmentada.

7. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional. En els plànols d'ordenació es grafia la línia límit d'edificació d'acord amb la legislació sectorial vigent de la matèria, regulant-se la resta de línies de protecció en aquestes Normes urbanístiques.

8. Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària, es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui segons el tipus de sòl, i podrà ajustar-se el seu traçat mitjançant plans de millora urbana en el sòl urbà.

9. A la xarxa viària urbana i camins veïnals caldrà preveure reserva d'espai suficient per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o equivalents.

10. Els camins rurals formen part del sistema viari que integra les pistes, els camins ramaders i els recorreguts paisatgístics. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.



Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 8 metres, en els camins de la xarxa viària bàsica, i de 6 metres en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí.

Art. 88. Determinacions en els diferents tipus de vies.

1. Les característiques de la secció de cada via es decidiran 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 via, la topografia, la relació amb els espais que travessa i altres dades rellevants.

2. El pla parcial urbanístic, el pla especial, de millora urbana o projecte d'urbanització assenyalarà les alineacions i rasants i precisarà l'ordenació de la via dins dels plànols d'Ordenació del sòl.

3. De forma particular, per a les vies pecuàries i camins rurals:

a) No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran comportar, en cap cas, alteracions negatives de l'entorn natural.

b) L'amplada màxima dels camins rurals serà de 6,50 metres. El paviment serà prioritàriament de grava, sauló compactat o materials permeables. Quan el pendent del camí assoleix un 8% es preveurà un tractament antilliscant integrat en l'entorn.

c) Cruïlles:

L'angle d'incidència dels camins principals no serà mai inferior als 45° però es procurarà que s'apropin el màxim possible als 90°. Sempre s'adequaran i es projectaran les connexions de camins de manera que s'asseguri la visibilitat, sobretot quan el que actua de col·lector és de superior categoria que el camí al que s'incorpora el trànsit. Les pendents d'incidència no superaran mai el 5%, en pujada o baixada, en els darrers 25 metres i es faran les obres de fàbrica necessàries per donar continuïtat a les cunetes.

d) No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest POUPM i/o en els Plans especials urbanístics que el desenvolupin o, de manera particular, quan l'obertura d'aquests esdevinguin fonamentals per a l'òptim desenvolupament de l'activitat rural.

Art. 89. Llicència.

Les construccions, les instal·lacions, les edificacions i les altres activitats situades en zones adjacents a les que formen part del sistema viari, estaran subjectes, en qualsevol cas i sense perjudici d'altres intervencions, a la corresponent llicència municipal.

Art. 90. Publicitat.

1. La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecte a legislació sectorial vigent i llicència municipal prèvia. Podrà denegar-se quan la instal·lació pugui pertorbar el patrimoni cultural, natural o paisatgístic.

2. Queda expressament prohibit qualsevol tipus de publicitat visible des de la zona de domini públic de la xarxa bàsica territorial, tant a les carreteres de titularitat estatal, d'acord amb l'establert a l'article 24 de la Llei 25/1988 de Carreteres, com als sectors urbans propers a les carreteres estatals, d'acord amb l'establert a l'article 88 del Reglament de Carreteres, per la seva incidència en la seguretat vial, com a les carreteres de titularitat autonòmica, i a la xarxa de camins rurals.


Art. 91. Estudis d'Impacte Ambiental.

La redacció de planejament urbanístic, projecte d'urbanització o projecte d'obra que defineixi el traçat viari precisarà d'estudi d'impacte ambiental sempre que així ho exigeixi la legislació sectorial vigent.

**SECCIÓ 3. SISTEMA DE XARXA FERROVIÀRIA.
Clau FV**

Art. 92. Definició i règim general.

1. La xarxa ferroviària i les seves edificacions, considerades com a sistema general de comunicacions, es troben representades als plànols d'ordenació d'aquest POUPM.
2. Sens perjudici del que estableixi la legislació superior competent, els edificis no vinculats a la xarxa ferroviària no podran situar-se dins de les distàncies de servitud fixades per la Llei. En qualsevol cas, però, aquells que pretenguin construir o reedificar en la zona de servitud o d'afecció, així com les obres i usos i activitats que puguin comportar qualsevol restricció o efecte sobre la via o les esmentades zones de protecció, hauran d'obtenir prèviament l'autorització de la societat titular de la línia, qui podrà establir condicions sobre de quina manera es pot portar a terme l'activitat.
3. La Zona de Domini Públic Ferroviari (ZDPF), Zona de Protecció (ZP) i la Línia Límit d'Edificació (LLE), queden fixades per la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (LSF); Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, pel qual s'aprova el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF); Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio; Orden FOM/2893/2005, de 14 de septiembre i al Real Decreto 2395/2004, de 30 de diciembre. En aquest sentit, i d'acord amb el que estableix la LSF i RSF, en sòl urbà consolidat existent en data d'entrada en vigor de la LSF les línies delimitadores de aquestes zones es fixen a 5, 8 i 20 metres, i a la resta de sòls, dites zones es fixen a 8, 70 i 50 metres, respectivament, mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació ferroviària en el cas de la Zona de Domini Públic i Zona de Protecció i des de l'aresta exterior de la plataforma ferroviària en el cas de la Línia Límit d'Edificació, tal i com s'estableixen als articles 13, 14, 15 i 16 LSF i 34 RSF.
4. Els instruments de planejament urbanístic han de contemplar que els terrenys ocupats per aquesta infraestructura, que formin part de la xarxa ferroviària d'interès general, han de tenir la qualificació de sistema general ferroviari i que no s'incloguin determinacions que impedeixin l'exercici de les competències atribuïdes al Ministerio de Fomento o a l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries, tal i com s'estableix a l'article 7.1 LSF, DA 2.3 de la Ley 13/2003 i article 17 RSF.
5. Els plànols d'ordenació del POUPM reflecteixen i acoten les línies delimitadores de la Zona de Domini públic ferroviari, Zona de protecció i Línia límit d'edificació.

 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

SECCIÓ 4. SISTEMA AEROPORTUARI. Clau AP

Art. 93. Definició i règim general.

1. El sistema aeroportuari comprèn la zona de servei de l'aeròdrom de la Cerdanya. Aquests sòls, per raó de la legislació sectorial, seran de titularitat pública.
2. L'aeròdrom de La Cerdanya està inclòs en l'enumeració d'instal·lacions aeroportuàries de les quals, de conformitat amb l'acord de Govern de 20 de febrer de 2001, publicat mitjançant la Resolució de 22 març de 2001 del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, es d'aplicació la Llei 19/2000 de 29 de desembre, d'aeroports de Catalunya, i es de categoria OACI (Organització d'Aviació Civil Internacional) "2-B". PTO/325/2006, de 22 de juny, per la que s'aprova el Pla Director de l'Aeròdrom de La Cerdanya.
3. El desenvolupament del Pla Director de l'Aeròdrom de La Cerdanya requereix la tramitació prèvia del Pla especial urbanístic corresponent, en els terminis previstos en el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, sense perjudici de l'adaptació, si procedeix, del planejament urbanístic general.
4. Els projectes per a l'execució del Pla director s'han de sotmetre a avaluació d'impacte ambiental, d'acord amb la normativa sectorial aplicable.
5. Encara que l'àmbit del POUPM de la Cerdanya no està inclòs dins les Zones de Servidumbres Aeronáuticas Legales corresponents als Aeropuertos de Interès General, ni està afectat per cap instal·lació radioelèctrica aeronàutica per a la navegació aèria, la qual cosa és competència del Ministerio de Fomento, cal esmentar que d'acord amb l'article 8 del Decreto sobre Servidumbres Aeronauticas, l'execució de qualsevol construcció o estructura (postes, antenes, aerogeneradors incloent-hi les pales,...) i la instal·lació dels mitjans necessaris para la seva construcció (incloses grues de construcció i similars), que s'elevin a una alçada superior als 100 metres sobre el terreny o sobre el nivell del mar, requerirà resolució favorable, conforme als articles 29 i 30 de l'esmentat Decreto.

CAPÍTOL III. SISTEMA URBANÍSTIC D'EQUIPAMENTS I SERVEIS

SECCIÓ 1. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS.

Clau EQ

Art. 94. Definició i classificació.

1. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socio-econòmiques de la població.
2. Tenen consideració de sistemes generals aquells sòls d'equipaments al servei del conjunt de la població. Tenen consideració de sistemes locals la resta d'equipaments d'ús públic o col·lectiu al servei d'un determinat sector.
3. La condició de sistema urbanístic d'equipament s'estableix per a tota la parcel·la.
4. Formen el Sistema d'equipaments el sòl destinat a usos públics, col·lectius i comunitaris, d'acord amb les categories següents:
 - EQ. Equipaments sense ús definit.
 - EQ.1 Esportiu: instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexes.
 - EQ.2 Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació sectorial vigent en aquesta matèria.
 - EQ.3 Sanitari-assistencial: centres d'assistència primària, dispensaris, hospitals, centres extra-hospitalaris i residències geriàtriques.
 - EQ.4 Socio-Cultural i Religiosos: cases de cultura, biblioteques, teatres, museus, videoteques, centres socials, llars d'avis, centres d'esplai, temples i centres recreatius i religiosos.
 - EQ.5 Administratiu i Proveïment: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat i protecció civil com policia, jutjats i bombers, mercats municipals...
 - EQ.6 Cementiri.
5. L'ús dels nous equipaments projectats, o el dels equipaments anteriors que no tinguessin definit el seu ús, es podrà determinar en el seu cas, mitjançant un pla especial.

Art. 95. Titularitat.

1. Els sòls que el present POUPM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran de titularitat pública, excepte els que actualment siguin privats, els nous que el Pla així els qualifiqui amb la clau d'Equipament privat (clau 72) o no estigui prevista l'obtenció del sòl a l'Agenda del Pla.
2. No obstant el que s'estableix en el punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents en la data d'entrada en vigor d'aquest Pla podran conservar el seu ús i titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que des de l'esmentada data venen realitzant la seva activitat conforme a l'ús principal establert per aquest POUPM per al sòl o l'edificació.



3. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús principal, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, a través del pla especial d'assignació d'ús i titularitat com a títol suficient per a la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació.

4. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la 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.

Art. 96. Règim general.

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments comunitaris s'observaran aquestes normes i allò que disposa la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.

2. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn dels equipaments se sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

Art. 97. Condicions d'ús.

1. Es consideren usos propis per a cada tipus d'equipament, els següents:

Tipus d'equipament	Ús
-Esportiu.....	Esportiu, de lleure, associatiu.
-Docent.....	Educatiu, esportiu, associatiu, cultural.
-Sanitari-assistencial.....	Sanitari-assistencial.
-Sociocultural i religió.....	Cultural, associatiu, educatiu i religió.
-Administratiu i proveïment.....	Administratiu, serveis de seguretat, oficines i serveis.
-Cementiri.....	Cementiri i religió.
-Sense ús determinat.....	Qualsevol dels precedents.

2. La determinació d'un ús concret als equipaments sense ús determinat o la modificació d'un ús propi definit pels sòls qualificats com a equipament comunitari per un altre ús es podrà redactar un pla especial.

Art. 98. Condicions d'ordenació i edificació.

1. L'ordenació dels equipaments seguirà les següents determinacions:

- S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on se situï.
- S'adequarà l'edificabilitat i les condicions arquitectòniques al programa funcional de l'equipament específic.
- Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
- Es consideraran obligatòries les previsions d'aparcaments previstes en aquest Pla.

2. Si no es regula específicament a través de plans especials o de polígons d'actuació urbanística s'ajustaran a les condicions paramètriques de la zona que els envolta o dominant en aquella àrea.

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del municipi. En

sòl urbà les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona confrontant on se situa l'equipament. En el cas que l'equipament limiti amb dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de menor impacte per a l'entorn immediat. Es prestarà especial atenció al cromatisme de l'edificació, al tractament de l'espai no edificat de la parcel·la i al tipus de tanca.

4. En sòl urbanitzable, es regularan en el corresponent Pla parcial urbanístic. Quan la execució de l'equipament s'hagi d'avançar al seu desenvolupament, o en cas d'indeterminació, s'aplicaran els següents paràmetres:

- a) Índex d'edificabilitat neta màxima: 1 m2st/m2s
- b) Ocupació màxima de la parcel·la: 60%.
- c) Alçada màxima de l'edificació: planta baixa i una planta pis (PB+1P), corresponent a 8 metres

5. El POUPM manté els paràmetres urbanístics, les condicions de l'edificació i els objectius pels quals es van determinar, d'aquells equipaments comunitaris procedents de modificacions puntuals de planejament anterior o d'aquells sectors amb planejament derivat aprovat definitivament.

SECCIÓ 2. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS

Clau TA

Art. 99. Definició i classificació.

Correspon als terrenys destinats a:

- a) La protecció i el manteniment del medi ambient, com contenidors selectius, deixalleries, dipòsits, gosseres i magatzems.
- b) Les infraestructures urbanes i serveis tècnics per a la producció i subministrament d'energia, abastament i evacuació d'aigües, depuració, plantes de residus, abocadors, instal·lacions telefòniques, telecomunicacions, així com emmagatzematge de la maquinària de manteniment i transport, incloent les construccions complementàries a les mateixes.

Art. 100. Titularitat.

Són sòls preferentment de titularitat pública encara que poden ser gestionats per empreses privades a través de la figura de la concessió administrativa.

Art. 101. Condicions d'ús.

1. Us preferent: Serveis tècnics o infraestructures ambientals.
2. Usos compatibles: 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 corresponent, i en especial aquella que asseguri les condicions de protecció de les instal·lacions.

Art. 102. Condicions d'ordenació i edificació.

1. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials.
2. Els espais lliures d'edificació o instal·lació que constitueixen l'entorn d'aquests serveis rebran un tractament amb vegetació autòctona i compatible amb les servituds derivades del servei.
3. L'ordenació dels sòls inclosos en el sistema de serveis urbans s'adaptarà als requeriments funcionals de les instal·lacions que han d'acollir, d'acord amb la seva reglamentació específica.
4. Seran d'obligada observació els paràmetres i condicions següents:
 - a) Les característiques de les edificacions de serveis tècnics vindran determinades en funció de les necessitats funcionals i tècniques.
 - b) Alçada màxima de planta baixa i en cap cas superior als 8 metres.
 - c) Els terrenys que no resultin ocupats per edificacions o instal·lacions hauran d'ésser convenientment enjardinats, disposant almenys d'un arbre per cada 100 m² de superfície.
 - d) Quan se situïn en illes d'edificació arreglerada s'ordenaran segons alineació de carrer i la seva edificabilitat es disposarà segons l'ordenació general de l'illa.

Art. 103. Protecció de les línies elèctriques i del subministrament de gas.

1. Pel que fa a infraestructures elèctriques existents, s'hauran de respectar les servituds de pas d'energia elèctrica oficialment establertes. Si cal modificar-les, caldrà atendre's al RD 1955/00, art 153 o 154, en cas de manca d'acords particulars que són prevalents.

No es podrà edificar a sota ni a l'entorn de les línies aèries a distàncies inferiors a les reglamentàries, llevat que se'n prevegi el trasllat, d'acord amb la legislació vigent.

No es podran atorgar llicències per construir cap edificació o activitat que pugui afectar una línia aèria.

Les línies elèctriques aèries d'alta tensió en sòl urbà hauran de tenir les condicions de seguretat reforçada que preveu l'article 32 del Reglament Tècnic (decret 3151/68 del 28 de novembre de 1968, BOE núm 311 del 27-12-1968) adaptant-les si no les compleixen. Qualsevol trasllat d'aquestes instal·lacions s'haurà d'aprofitar per a passar-les a soterrades.

Quan es tracti d'obres i construccions a l'àrea d'influència o d'afectació de les línies ja en servei caldrà atendre's prèviament a la resolució del 4 de novembre de 1988.

2. Pel que fa a la implantació de noves línies d'alta tensió en indret urbà hauria de ser soterrada, tenint en consideració els requeriments de seguretat següents:

- a) No es podran fer traçats soterrats de conduccions energètiques a les proximitats de les canalitzacions elèctriques a distàncies inferiors a les establertes reglamentàriament a la normativa vigent. Quan l'actuació a realitzar pugui afectar les canalitzacions esmentades, caldrà atendre's al Decret 120/92, del 28 d'abril, i la modificació de l'anterior prevista al decret 196/92, del 4 d'agost respectivament.
- b) Caldrà tenir present, prèviament a l'obertura de rases, la possible existència de conduccions d'aquesta mena per a la prevenció d'incidents i/o accidents. Per això caldrà seguir les prescripcions de l'ordre TIC 341/03, del 22 de juliol.

3. Per a la construcció de nova infraestructura elèctrica, a banda de l'acompliment de la seva normativa sectorial, caldrà complir les Normes Tècniques Particulars de l'empresa ENDESA Distribución Eléctrica, SL, aprovades per Resolució del Director General d'Energia i Mines, de 29 de desembre en l'àmbit de subministrament d'aquesta empresa.

Pel que fa referència a la instal·lació de noves línies elèctriques aèries i soterrades, a partir del 19 de setembre de 2008, hauran d'acomplir el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat en línies elèctriques d'alta tensió i les seves instruccions tècniques complementaries ITC-LAT 01 a 09.

4. Pel que fa a infraestructures elèctriques en sòl no urbanitzable, el seu establiment serà un ús compatible en qualsevol tipus de sòl no urbanitzable; tanmateix, aquesta implantació comportarà que es dugui a terme l'avaluació d'impacte ambiental en els casos que determini la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, així com el decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.

5. Pel que fa a la baixa tensió, les noves instal·lacions receptores d'aquestes edificacions i les ampliacions o reformes que s'escometin compliran el REBT aprovat per RD 842/2002, de 2 d'agost, amb atenció específica a l'ús a que es destinin, i la seva legalització es durà a terme com disposa el Decret 363/2004, de 24 d'agost. La instal·lació d'enllumenat públic haurà d'acomplir específicament la ITC BT 09 "Instal·lacions d'enllumenat exterior" del Reglament Electrotècnic per a Baixa Tensió aprovat per RD 842/2002, de 2 d'agost.

6. La servitud de les línies elèctriques aèries s'ha fixat orientativament a 12 m a banda i banda en les línies de mitja tensió ($1\text{kv} < x < 66\text{kv}$) i a 25 m a banda i banda per les línies d'alta tensió ($> 66\text{kv}$); En cas de requerir-se un major detall s'imposaran les servituds calculades segons l'article 162 del Real Decret 1955/2000, de 1 de desembre.

Les línies de baixa tensió hauran de complir les distàncies de protecció que estableix el Reglament Electrotècnic de baixa tensió.



7. Es redactarà un pla especial d'infraestructura elèctrica amb la finalitat de preveure i programar el soterrament d'aquelles línies elèctriques que afectin sòl urbà, urbanitzable o espais de qualitat ambiental i paisatgística. S'inclourà en el Pla especial el tractament ambiental i paisatgístic de la central de transformació i el seu entorn.

8. Donat que a l'àmbit del POUPM de la Cerdanya existeix subministrament de gas propà per canalització en diversos nuclis de població serà d'aplicació el següent contingut normatiu:

-Real Decreto 919/2006, de 28 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament Tècnic de distribució i utilització de combustibles gasosos i les seves instruccions tècniques complementàries ICG 01-11.

-Ordre de 18 de novembre de 1974 pel qual s'aprova el Reglament de xarxes i connexions de combustibles gasosos i Ordres que el modifiquen de 26 d'octubre de 1983 i de 6 de juliol de 1984.

-Decret 120/1992 de 28 d'abril pel qual es regulen les característiques que han d'acomplir les proteccions a instal·lar entre les xarxes dels diferents subministraments públics que discorren pel subsòl i Decret 196/1992 de 4 d'agost que el modifica parcialment.

-Ordre de 5 de juliol de 1993, pel qual s'aprova el procediment de control aplicable a les xarxes dels serveis públics que discorren pel subsòl.

Art. 104. Protecció contra incendis

En el límit de sòl urbà i sòl urbanitzable amb el sòl no urbanitzable es disposa una zona de seguretat i protecció contra incendis. Les següents distàncies seran d'aplicació amb independència de que apareguin o no en els plànols:

- Urbanitzacions que no tenen una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estan situades a menys de 500 m de terrenys forestals: disposaran d'una zona de protecció de 25 m d'amplada a comptar des del perímetre exterior.

- Abocadors: tindran una zona de seguretat de 10 m a comptar des de la protecció perimetral, i a continuació una zona de protecció de 25 m.

- Àrees recreatives i àrees d'acampada: disposaran al seu voltant d'una zona de protecció de 25 m.

- Vies de comunicació: per carreteres i altres vies públiques, una franja mínima d'1 m a comptar des del límit exterior de la calçada; per les instal·lacions ferroviàries, 2 m des dels rails.

En aquestes zones es disposaran dels mitjans necessaris per evitar la propagació d'incendis, a més de l'aplicació de les mesures sectorials vigents. Les edificacions i instal·lacions de caràcter industrial i de serveis, de subministrament i d'emmagatzematge de carburants i productes inflamables hauran de complir les condicions establertes per la legislació sectorial vigent, així com hauran d'elaborar un Pla d'autoprotecció (PAU), que s'haurà d'incorporar al pla d'actuació municipal. Els solars industrials sense edificar han de complir les mateixes condicions que les de les zones de protecció.

CAPÍTOL IV. SISTEMA URBANÍSTIC D'ESPAIS LLIURES. Clau VP

Art. 105. Definició i classificació.

1. Formen el sistema d'espais lliures (clau VP) tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure de verd públic de la Cerdanya inclòs a l'àmbit del POUPM, situat en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable existent o de nova creació.
2. Són els espais lliures eminentment arbrats que, independentment del seu règim urbanístic, tenen com a funció principal el repòs, lleure i esbarjo de la població.
3. No es computaran dins de les reserves mínimes d'espais verds les àrees no edificables per servitud de carreteres o serveis urbans; ni els barrancs ni aquells terrenys amb pendent mig superior al 30%. Sota el sistema d'espais lliures únicament es podran construir, si compleixen amb la resta de requisits que estableix el POUPM, aparcaments de propietat pública.
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 i les proporcions mínimes i els criteris de delimitació d'espais lliures definits en aquestes normes urbanístiques.

Art. 106. Titularitat.

Els sòls inclosos en el sistema d'espais lliures seran de titularitat pública.

Art. 107. Règim general.

En l'obtenció, la projectació, l'ús i la conservació dels parcs, places i passeigs, i altres espais lliures s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats en el corresponent Pla de Millora Urbana, Pla parcial urbanístic o Pla especial urbanístic.

En compliment de l'article 98 del DL 1/2010, les modificacions de planejament urbanístic que tinguin per objecte alterar-ne la zonificació, o l'ús urbanístic dels espais lliures i/o les zones verdes, hauran de garantir sempre el manteniment de la seva superfície, de la seva funcionalitat i situació en el territori.

Art. 108. Condicions d'ús.

1. L'ús dominant dels espais lliures és el de lleure.
2. Els usos compatibles dels espais lliures són els següents:
 - a) Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tal com educatiu, sociocultural o esportiu. S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmenats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.
 - b) Es podrà admetre temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.
 - c) S'admet l'ús d'aparcament en el subsòl dels sistemes d'espais lliures de titularitat pública, amb explotació pública o bé privada mitjançant concessió administrativa o altre instrument admès legalment.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Art. 109. Condicions d'ordenació i edificació.

1. Els parcs i jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
2. En aquells parcs i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquest espais.
3. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:
 - a) Només s'admetran les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, els jocs infantils i serveis, sempre que ocupin menys del 5% de la superfície del parc i amb una alçada màxima de planta baixa, i en cap cas superior als 5 metres. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais lliures. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície i el manteniment de la qualitat dels aqüífers o subsòl.
 - b) Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.
 - c) Només es podran construir aparcaments en soterrani en aquestes instal·lacions sempre que es garanteixi l'enjardinament i arborització de l'espai amb un gruix d'un metre de terres i drenatges adequats si l'aprofitament subterrani ocupa més d'un 30% de la superfície del parc o jardí públic. En tot cas, s'haurà de justificar la necessitat d'ubicar-lo en aquest lloc per manca d'altres espais.
4. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de parcs i jardins urbans sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització.
5. Les edificacions que confrontin amb espais lliures podran obrir finestres a l'espai públic prèvia llicència municipal, sempre i quan es respectin els paràmetres relatius a l'ordenació, del Títol IV de les presents Normes urbanístiques.
6. Els parcs públics s'hauran d'ordenar prioritàriament amb jardineria i masses de bosc i tindran sempre una superfície permeable superior al 60%. És aconsellable una proporció al voltant del 80-90% si l'emplaçament així ho permet.
7. Els jardins públics s'hauran d'ordenar exclusivament amb jardineria, arbres i jocs infantils. Si és el cas, tindran una superfície superior al 40% de la total superfície resultant de l'aplicació dels estàndards.
8. En la gestió d'aquests espais verds cal aplicar criteris que impliquin un respecte i un bon ús dels recursos naturals, de entre els que cal destacar: el consum racional de l'aigua per al reg, la selecció de les espècies vegetals i alhora ornamentals més ben adaptades al sòl i al clima d'aquesta part de la comarca, el control integrat de plagues i la protecció del sòl per evitar-ne la pèrdua de la fertilitat i l'impermeabilització.
9. Utilització d'espècies autòctones, agrícoles, forestals i/o ornamentals tradicionals, adaptades a la climatologia del municipal, a les condicions edàfiques locals i a la resistència a plagues.
10. El disseny de les zones verdes s'haurà de realitzar sempre tenint en compte els elements preexistents i la preservació d'aquells més interessants. És a dir, és la presència d'arbrat agrícola,

ornamental i forestal preexistent, o d'altres elements d'interès – cultura de la pedra seca, cultura de l'aigua... – els que determinaran el disseny final dels jardins, que haurà de ser conservador del paisatge original. Durant les tasques d'execució sempre es prendran les mesures de protecció físiques necessàries per la preservació d'aquests elements, per evitar danys causats per maquinària.

11. Les zones verdes confrontants amb la vegetació de ribera de les rieres estaran destinades de manera preferent a ampliar la franja de vegetació natural de ribera dels cursos fluvials. En tot cas, en la seva part més allunyada del curs fluvial es poden situar espais i estructures pel gaudi dels ciutadans, sempre encaminades al passeig i a la contemplació, estudi i interpretació dels ecosistemes de ribera.

12. Sempre que sigui possible, els espais verds respectaran els sistemes de captació d'aigua i reg preexistents en les finques que tinguin aquesta destinació, i projectaran l'aprofitament d'aquesta infraestructura pel reg citat, que en principi serà gota a gota – exceptuant les zones de gespa situades puntualment en indrets destinats a l'oci. Totes les basses agrícoles preexistents situades en l'interior de les zones verdes seran tractades amb especial cura i incorporades al projecte de zona verda com àrea ornamental d'aigües.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

CAPÍTOL V. SISTEMA HIDROGRÀFIC.

Clau HI

Art. 110. Definició i classificació.

1. Constitueixen el sistema hidrogràfic de la Cerdanya inclòs a l'àmbit del POUPM el riu Segre, el conjunt de rieres, torrents, infraestructures hidràuliques, canals, sèquies, basses i fonts naturals que estructurin el paisatge, així com les diverses capes freàtiques del subsòl, independentment de la classificació del sòl.
2. Els béns que constitueixen el domini públic hidràulic (dph) són els definits a l'article 2 de Reglament del domini públic hidràulic (RD 849/1986, d'11 d'abril)(RDPH). La definició de "llera" (zona de domini públic hidràulic) és la del punt 2 del RD 9/2008, d'11 de gener que modifica el RDPH.
3. En cap cas la zona de domini públic hidràulic (dph) computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.
4. D'acord amb el punt 3 del RD 9/2008, els marges dels terrenys que llimden amb les lleres públiques estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal, a una zona de policia de 100 metres d'amplada, i a una zona de servitud de 5 metres d'amplada.
5. La zona de servitud (zona d'ús públic de 5 metres d'amplada) resta sotmesa al punt 4 del RD 9/2008. Les finalitats d'aquesta zona són la protecció de l'ecosistema fluvial i del domini públic hidràulic (dph), pas públic per a vianants i per al desenvolupament dels serveis de vigilància, conservació, salvament, etc. En tot cas ha de quedar lliure de qualsevol construcció, edificació, mur, moviment de terres, etc.. que impedeixi aquestes finalitats i ser apta, transitable i practicable en tot moment. Els propietaris d'aquesta zona podran lliurement sembrar i plantar espècies no arbòries, sempre que no deteriorin l'ecosistema fluvial o impedeixin el pas assenyalat anteriorment.

Art. 111. Titularitat i règim general.

Els espais inclosos en el sistema general hidrogràfic seran de titularitat pública. Les zones de protecció i les zones de ribera poden ser de titularitat privada i s'ajustaran a les condicions establertes per la legislació aplicable i per aquestes Normes urbanístiques.

Art. 112. Condicions d'ús.

1. L'ús dominant del sistema hidrogràfic és el d'espai lliure.
2. Els usos compatibles seran els necessaris per acomplir amb la funció d'adequar els traçats i els marges així com aquells per a dur terme les canalitzacions oportunes i també les funcions de conservació com a sistema natural.

Art. 113. Condicions d'ordenació.

1. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del sistema corresponent.
2. L'article 9 del RDPH (activitats i usos del sòl en zona de policia de lleres) queda modificat pel punt 5 del RD 9/2008. Qualsevol obra o actuació en la zona de policia de lleres (la qual es pot ampliar per encabir zones de flux preferent o via d'intens desguàs) resta condicionada a l'establert al punt 5 del RD 9/2008 citat anteriorment.

3. D'acord amb el punt 5 del RD 9/2008, en la zona de policia de 100 metres d'amplada mesurats horitzontalment a partir de la llera, resten sotmesos al disposat en el RDPH les següents activitats i usos del sòl:

- a) Les alteracions substancials del relleu 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 deteriorament de l'estat de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic i, en general, del domini públic hidràulic (dph).

4. D'acord amb l'article 78.1 del RDPH, per realitzar qualsevol tipus de construcció en zona de policia de lleres, s'exigirà l'autorització prèvia de l'administració hidràulica, a menys que el corresponent POUPM, d'altres figures d'ordenació urbanística, o plans d'obres de l'administració, hagueren estat informats per l'administració hidràulica i hagueren recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte.

5. Qualsevol obra, treball, actuació o figura de planejament urbanístic que s'ubiqui en zona de policia de lleres públiques haurà de contenir, entre d'altres documents, un plànol de planta amb diversos perfils transversals que incloguin l'obra o actuació i els marges de llera.

6. Qualsevol obra, treball o actuació a realitzar en zona de domini públic hidràulic (dph) requerirà autorització expressa i prèvia de l'organisme de conca (CHE). En relació a les autoritzacions administratives per l'ús de l'aigua, és la CHE l'organisme competent en atorgar autoritzacions i/o concessions.

7. Obres i actuacions a l'espai fluvial (llera i/o zona d'influència d'aquesta) seguiran l'establert als "Criteris d'intervenció en espais fluvials" (ACA, març 2002) i a les "Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial" (ACA, setembre 2007).

8. En qualsevol tipus de sòl s'establiran les mesures adients per a l'acompliment del punt 5 del RD 9/2008 i de l'article 6 i les DT 1a i 2a del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

9. La canalització de les lleres (en qualsevol tipus de sòl), apart de necessitar l'autorització prèvia de la CHE, haurà d'adequar-se a l'establert a l'efecte a les "Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial" (ACA, setembre 2007) i no dimensionar-se, necessàriament per a 500 anys.

10. En general, no es gens recomanable la modificació de les lleres (desviament, eixamplament, estretament, enfonsament, etc.) ni la seva canalització i/o entubament ja que podrien esdevenir simples clavegueres.

11. La perforació de pous (s'ubiquen o no en zona de policia de lleres) requerirà autorització expressa i prèvia de la CHE sempre que sigui per a aprofitaments d'aigües, a l'empara de l'article 54.2 del TRLLA (també ho requerirà el seu aprofitament expedient apart). Si es tractés d'un aprofitament mitjançant concessió d'aigües, no es podrà perforar el pou mentre no es disposi de la corresponent autorització d'investigació d'aigües subterrànies, a atorgar també per la CHE, tot d'acord amb l'establert als articles 177 i següents del RDPH.

12. Tal i com estableix el TRLLA i el RDPH, per realitzar qualsevol abocament, directe o indirecte, a llera pública, cal disposar prèviament de la corresponent autorització d'abocament d'aigües residuals a atorgar per la CHE, essent tramitat l'expedient per l'ACA. En relació als abocaments efectuats a qualsevol punt de la xarxa clavegueram o de col·lectors gestionats per les administracions autonòmiques o locals o per entitats depenents de les mateixes, l'autorització correspondrà a l'òrgan autonòmic o local competent, d'acord amb el RD-Llei 4/2007, de 13 d'abril.



pel qual es modifica el TRLLA. En relació a les aigües residuals industrials, caldrà acomplir l'article 260 del RD 606/2003.

13. Qualsevol ús, activitat, obres, actuacions o planejament que pugui preveure o permetre el POUPM de la Cerdanya (en qualsevol tipus de sòl i/o sistema o àmbit), haurà de ser compatible amb l'establert al punt 5è del RD 9/2008, d'11 de gener (en zona de policia de lleres) i amb l'article 6 (Directrius de preservació fronts als riscos d'inundació) i les Disposicions Transitòries 1a i 2a del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

14. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres, les deforestacions dels marges i de proteccions d'avingudes, les extraccions d'arids i la tala d'arbrat. 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.

15. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció radial de 50 metres. A l'interior del àmbit no s'admet cap tipus de construcció excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.

16. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a l'inscripció i enregistrament de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA). En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal recaptar l'informe de l'ACA o bé de l'organisme competent en matèria d'aigües.

17. Qualsevol aprofitament d'aigües superficials i subterrànies requerirà la disposició prèvia de la corresponent autorització d'aprofitaments d'aigües subterrànies (article 54.2 TRLLA) o bé de la concessió d'aigües, a atorgar per la CHE, on es tindrà en compte les dotacions establertes pel PHCE i els cabals de manteniment.

Tanmateix caldrà tenir en compte l'estudi de l'ACA, de 31 de gener 2008, "Estudi hidrogeològic sobre l'aqüífer de la Cerdanya. L'estat actual i les actuacions a emprendre-hi. Propostes de Normes d'Explotació".

18. Pel que fa als usos i activitats relacionades amb les làmines d'aigua, caldrà obtenir l'autorització específica de la CHE, instruint-se l'expedient de l'ACA. Serà de compliment el que estableix el document "Normes de Navegació a piragüisme en trams fluvials de la conca catalana de l'Ebre (Segre, Noguera Pallaresa i Noguera Ribagorçana) i del riu Garona", realitzada entre l'ACA i la CHE l'octubre de 2003.

19. En relació ala reutilització d'aigües residuals depurades, s'acomplirà els articles 272 i 273 del RDPH, 109 del TRLLA, i RD 1620/2007, així com els "Criteris de reutilització d'aigües regenerades" de l'ACA. Quant a l'aprofitament d'aigües pluvials, s'estarà al que estableixen els articles 84 i 86 del RDPH.

20. Es prohibeix urbanitzar i edificar en zones inundables i en altres zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, a excepció de les obres vinculades a la protecció i la prevenció de riscos.

21. D'acord amb la Disposició Transitòria Segona del Reglament de la Llei d'Urbanisme, el planejament urbanístic que inclogui en el seu àmbit terrenys emplaçats en zones potencialment inundables haurà d'incorporar, com a document integrant de l'ISA, un estudi d'inundabilitat que ha de ser informat favorablement per l'administració hidràulica competent en el si de la tramitació del POUPM.

En aquest sentit, per demostrar la compatibilitat del planejament amb el punt 5 del RD 9/2008 en zona de policia de lleres i amb l'article 6 i DT 1a i 2a del Reglament de la Llei d'Urbanisme, caldrà redactar els corresponents estudis d'inundabilitat de detall, seguint detalladament la "Guia

Tècnica-Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA, març 2003), amb pluges del METEOCAT. Els estudis hauran de ser en règim permanent gradualment variat (HEC-RAS o similar), excepte que es justifiqui que estudis més senzills poden ser suficients. En general, no cal fer estudis d'inundabilitat de tots els municipis, sinó dels sectors que puguin estar afectats per la inundabilitat. Aiximateix, en funció de les característiques del la llera (pendent mig des del seu inici superior al 5%), cal mantenir en compte la influència del transport de sediments en la làmina d'aigua (incrementant els cabals líquids obtinguts per 1,05-1,2-1,31, respectivament, per a 10, 100 i 500 anys de període de retorn). Quan sigui el cas, també caldrà tenir en compte els "cons de dejecció".

Per a la valoració dels estudis d'inundabilitat de detall (amb definició mínima d'escala 1/1.000 i preferible a 1/500) es presentaran en format paper i CD executable amb càlculs de l'HEC-RAS. Inclouran Annex topogràfic sencer. És de destacar l'important paper de la topografia emprada i del seu tractament per a l'obtenció de resultants hidràulics vàlids i coherents.

Art. 114. Protecció.

1. En els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una protecció lineal de 25 metres a partir del marge que delimita el llit d'aigua. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic o de captació d'aigua.
2. Als canals de regatge, en trams en sòl no urbanitzable, s'estableix una servitud d'edificació de 25 metres i de 40 metres per a l'establiment d'abeuradors o pous i també per a la pràctica d'activitats relacionades amb l'extracció d'àrids. Al sòl urbà aquesta distància es pot reduir fins als 5 metres respecte de l'eix, deixant un pas de 3 metres d'amplada com a mínim a cada banda del canal de regatge.
3. En els trams de cursos d'aigua que es vegin afectats per preses o embassaments s'haurà de redactar un pla especial que ha de garantir que es minimitzi la incidència ambiental sobre els espais lliures de l'entorn i la pròpia dinàmica del riu.
4. Tots els municipis inclosos al POUPM de la Cerdanya s'ubiquen fora d'aqüífers classificats (D 328/1988) i fora de Zones declarades Vulnerables per contaminació de nitrats procedents de fonts agràries.
5. El POUPM de la Cerdanya dona compliment a les intervencions a l'espai fluvial d'acord amb l'establert als "Criteris d'intervenció en espais fluvials" (ACA, març-2002) i amb la "Guia tècnica. Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial" (ACA-2007).
6. Pel que fa a la protecció dels aqüífers, s'haurà de considerar la zona de recàrrega com la definida pel sistema hidrogràfic (zona inundada per Q100). Si més no, s'haurà de tenir en compte que a les zones on no hi hagi modelització hidràulica, es protegiran les "terrasses baixes".



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

CAPÍTOL VI. SISTEMA DE PROTECCIÓ.

Clau SP

Art. 115. Definició i classificació.

1. Tenen la consideració de Sistema de protecció (clau SP) aquells sòls destinats a la protecció o reserva per a l'ampliació de determinades infraestructures o serveis en el marc del desenvolupament urbanístic..
2. Un cop desenvolupada la infraestructura o servei, els sòls no utilitzats tindran la consideració i el tractament dels sòls destinats a sistemes d'espais lliures, i s'hauran de mantenir a tots els efectes lliures d'edificació.

Art. 116. Condicions d'ordenació.

No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el sistema que el defineix.

CAPÍTOL VII. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS. Clau HD

Art. 117. Definició.

Correspon a aquells sòls previstos per localitzar 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 les polítiques socials definides a la Memòria social d'aquest POUPM.

Les previsions d'habitatge dotacional públic s'integra a la política municipal de Patrimoni municipal del sòl i de construcció d'habitatge públic i protegit, d'acord amb els objectius i regulacions definits en aquestes Normes urbanístiques i la legislació urbanística vigent

Les previsions d'habitatge dotacional públic contingudes en aquest POUPM s'especifiquen a la Memòria social.

Art. 118. Titularitat i règim general.

Els espais inclosos en el sistema d'habitatges dotacionals públics seran de titularitat pública.

Art. 119. Condicions d'ordenació, edificació i ús.

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'habitatge dotacional s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents hàbitats, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.
2. Els habitatges dotacionals localitzats en sòl urbà hauran d'ajustar-se a les condicions d'edificació del seu entorn, es regularan segons alguna de les zones del POUM, segons els paràmetres definits als plànols d'ordenació o a través d'un Pla especial.
3. Ús principal: habitatge plurifamiliar.
4. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'habitatge.
5. En les plantes baixes del sistema d'habitatge dotacional públic s'admetran usos no residencials destinats a serveis vinculats als habitatges, altres tipus d'equipaments compatibles amb l'habitatge, i locals comercials.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

TÍTOL IV. PARÀMETRES RELATIUS A L'ORDENACIÓ.

CAPÍTOL I. SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

Art. 120. Regulació de l'edificació.

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona.

Art. 121. Tipus d'ordenació de l'edificació.

El tipus d'ordenació de l'edificació de les zones en sòl urbà, sòl urbanitzable delimitat i sòl no urbanitzable regulats en aquest Pla són les següents:

1. Edificació alineada a vial:

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per la pròpia alineació del vial amb que confronten, l'alçada reguladora màxima que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.

2. Edificació aïllada:

Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes a les llindes.

3. Volumetria específica:

Correspon a un sistema d'ordenació on els edificis s'ajusten als definits segons pla de millora urbana, pla parcial o ordenació d'illa definitivament aprovats.

4. Edificació tradicional ceretana:

Correspon a una edificació que participa d'aspectes de l'edificació aïllada i d'altres de l'edificació alineada a vial. La seva consolidació a la Cerdanya fan que hagi de ser considerada com un tipus d'ordenació diferenciat, amb paràmetres propis. Es pot definir breument com un conjunt d'habitatges compartint una única parcel·la en la qual destaquen com elements singulars l'edificació, l'espai comunitari que prové de l'era, i la tanca.

Art. 122. Aplicació de les disposicions per a la regulació dels tipus d'ordenació.

1. El present Títol conté la reglamentació detallada per al sòl urbà de l'ús, volum i condicions higiènic-sanitàries de les construccions i terrenys, així com de les característiques estètiques de l'ordenació, de l'edificació i del seu entorn.
2. Les disposicions d'aquest títol s'aplicaran al sòl urbanitzable, definit pel POUPM, que s'incorpori al procés urbà.
3. En els casos en que el planejament de desenvolupament aprovat compti amb una reglamentació diferent el POUPM assimilarà la corresponent zona a una de les regulades per el Pla, indicant per a cada zona les excepcions en els paràmetres principals. Són d'aplicació les condicions generals definides amb aquestes Normes urbanístiques per tot el que no s'indica a les condicions particulars de cada zona.
4. Els paràmetres comuns a totes les formes d'ordenació seran igualment aplicables a les edificacions que s'aixequin en sòl no urbanitzable.
5. L'aplicació d'aquests paràmetres queda condicionada a regulacions més precises de cada zona o a especificacions que figuren als plànols d'ordenació.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

CAPÍTOL II. PARÀMETRES RELATIUS A LA FORMA DE L'ESPAI PÚBLIC

Art. 123. Tipus de paràmetres.

Els paràmetres relatius a la forma de l'espai públic fan referència als elements següents:

- Alineacions i rasants.
- Alçada reguladora.
- Elements per damunt de l'alçada reguladora.
- Elements tècnics per damunt de la coberta.
- Façanes.
- Mitgeres.
- Cossos volats.
- Elements volats.
- Tanques.
- Reculades.

Art. 124. Alineacions.

1. L'alineació de carrer:

És la línia de separació entre el sòl públic qualificat de sistema viari i les altres qualificacions.

2. L'alineació de façana:

És la línia que assenyalava on se situa el pla de façana de l'edificació.

Aquest paràmetre afecta als tipus d'ordenació d'edificació d'alineació a vial, edificació en volumetria específica i edificació tradicional ceretana:

a) Edificació en alineació a vial:

Les edificacions, amb les seves façanes, s'han d'alinejar obligatòriament a vial i han de respectar les alineacions actuals amb totes les seves irregularitats assenyalades als plànols d'ordenació d'aquest Pla, excepte si els mateixos plànols indiquen expressament una alineació nova en el cas de les noves edificacions.

b) Edificació en volumetria específica:

Les alineacions podran ser fixes o bé opcionals en establir la disposició dels volums construïbles.

c) Edificació tradicional ceretana:

La unitat tipològica, composta per l'edificació, l'era o espai comunitari i la tanca, haurà de respectar les alineacions senyalades als plànols d'ordenació d'aquest Pla.

Com a mínim, una de les façanes de l'edificació, o la tanca de l'era o de l'espai comunitari haurà d'estar alineada a un vial o a un espai públic, permetent el pas d'un vehicle amb una amplada mínima d'entre 3 i 4 metres, atenent al grau de consolidació de les edificacions.

3. L'amplada de vial:

És la que resulta de la real afectació a l'ús públic i ve grafiada en els plànols d'ordenació amb les següents indicacions:

- a) Les alineacions del viari estaran constituïdes per rectes i/o corbes paral·leles amb una distància de separació constant en qualsevol tram de vial entre dos de transversals. Es prendrà aquesta distància com a amplària de vial.
- b) Si les alineacions del viari no són paral·leles o presenten irregularitats, s'adoptarà com a amplària de vial, per a cada costat del carrer comprès entre dos de transversals, la distància puntual menor entre les dues alineacions considerades en el tram que es tracti.
- c) Si per aplicació del punt anterior l'alçària de l'edificació resultés diferent per a façanes confrontants, caldrà obtenir l'amplària mitjana ponderada per a la suma de les longituds dels diferents trams de vial, fins aconseguir un resultat uniforme.

4. L'amplada del vial afecta als tipus d'ordenació d'edificació d'alineació a vial, edificació en volumetria específica i edificació tradicional ceretana:

- a) L'amplada de carrer serveix de referència per determinar l'alçada dels edificis i la dimensió de la volada dels cossos i elements sortints.
- b) Quan es tracta de parcel·les confrontades a vials de nova obertura, l'amplada del carrer serà la que en virtut del Pla i del projecte d'urbanització afecti realment l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi.
- c) Només els carrers efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o de les volades permeses.

5. L'eix del carrer:

És la línia que uneix els punts mitjans del carrer entre les alineacions de carrer confrontades.

6. Rasants:

- a) Rasant de la via:
És el perfil longitudinal del seu eix.
- b) Rasant de l'edificació:
És la cota a què està situada la seva planta baixa respecte a la rasant de la via o espai públic.
- c) Rasant del terreny al voltant d'una edificació:
És la seva cota en el terreny on es fixi per aplicar la cota de la planta baixa.

Art. 125. Alçada reguladora i alçada màxima.

1. S'entén per alçada reguladora la mesura vertical màxima que poden assolir les edificacions fins a l'arrencada de la coberta i per alçada màxima la mesura vertical total de les edificacions incloent la coberta. La concreció numèrica d'aquest paràmetre s'estableix en la regulació específica de cada zona i categoria de sòl de desenvolupament.

2. L'alçada reguladora es mesura verticalment sobre el pla exterior de la façana fins al pla horitzontal que serveix de referència a la línia d'arrencada de la coberta.

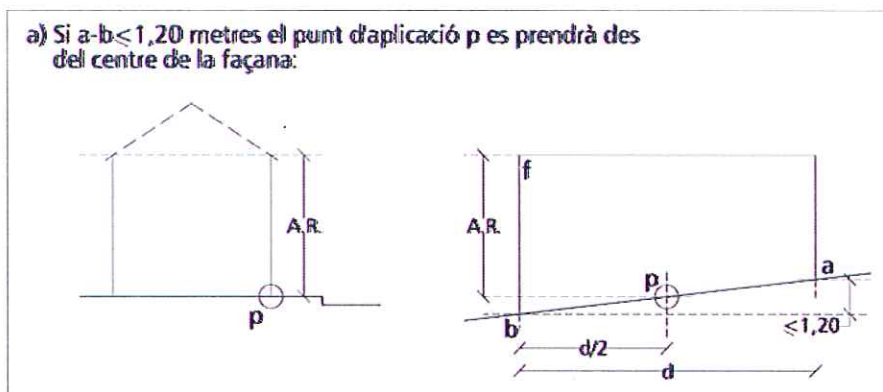
Aquest paràmetre queda diferenciat en els tipus d'ordenació d'edificació d'alineació a vial, edificació aïllada, edificació en volumetria específica i edificació tradicional ceretana, i entre les diferents zones d'un mateix tipus d'ordenació.

3. Ordenació de l'edificació en alineació a vial:

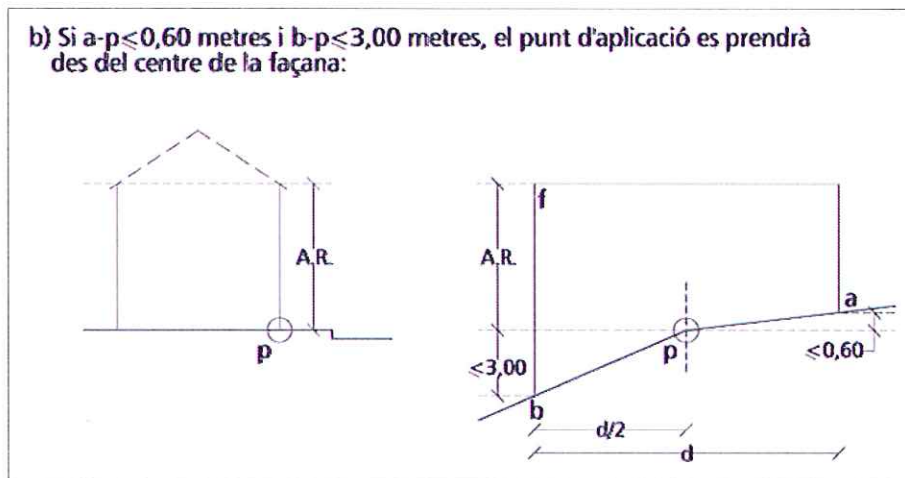
- a) De forma general, l'alçada reguladora de l'edificació s'amidarà en el centre de la façana principal, amb especificacions d'acord al nombre de vies a les que doni l'edificació.

b) Edificis amb façana a un sol vial:

1. Si la rasant del carrer, considerat el front de parcel·la, presenta una diferència de nivells entre extrems menor o igual a 1,20 metres l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

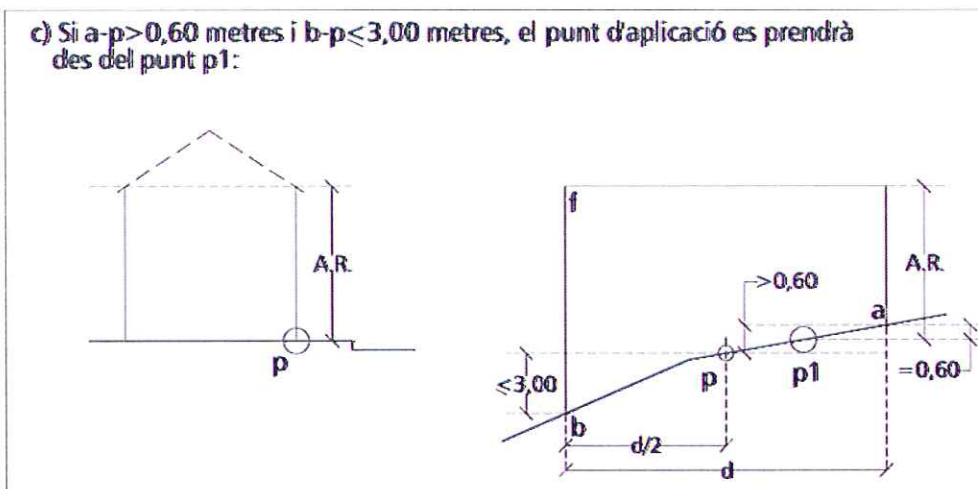


2. Si la diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta (a) i el centre de façana (p) és menor o igual a 0,60 metres i entre l'extrem de cota més baixa (b) i el centre de façana (p) és menor o igual a 3,00 metres, l'alçada reguladora de l'edifici s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

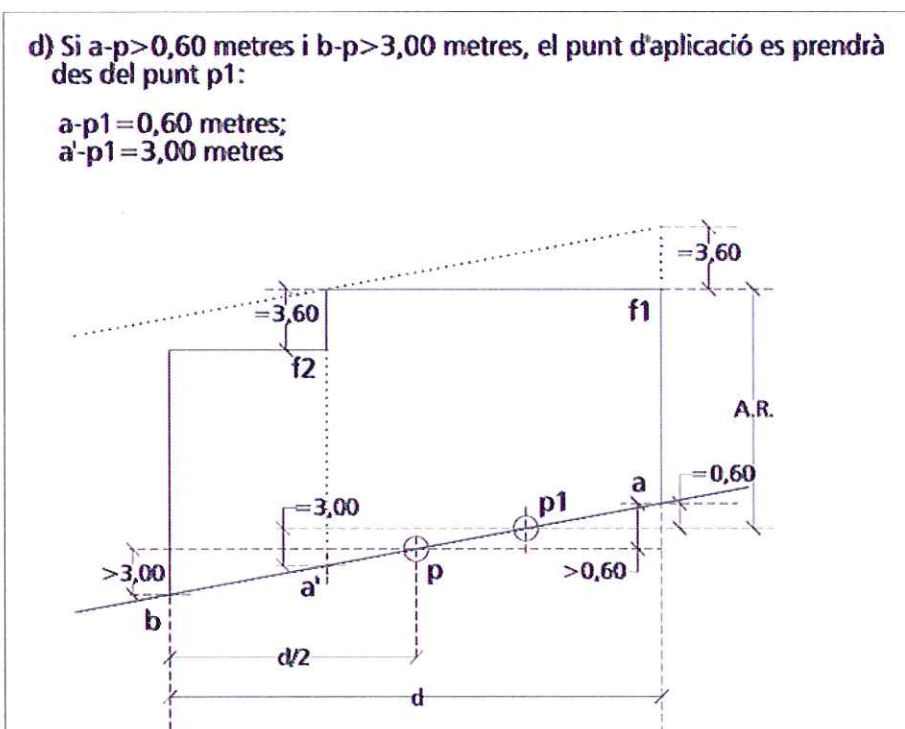


3. Si la diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta (a) i el centre de façana (p) és major a 0,60 metres i entre l'extrem de cota més baixa (b) i el centre de façana (p) és menor o igual a 3,00 metres, l'alçada reguladora s'amidarà 0,60 metres per sota de l'extrem de cota més alta, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

3054



4. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, degut al pendent de la rasant, la diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta (a) i el centre de façana (p) sigui major a 0,60 metres i entre l'extrem de cota més baixa (b) i el centre de façana (p) sigui major a 3,00 metres, les façanes s'hauran de dividir en els trams que calguin per que això no passi. A cada un dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram correspongués a una façana independent.



c) Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà:
Regularan la seva alçada reguladora aplicant les condicions de l'apartat 3.b, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si es tractés d'una sola.

- d) Edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà:
Regularan la seva alçada reguladora com si es tractés d'edificis independents aplicant les condicions de l'apartat 3.b.
- e) Edificis en illes que no disposin d'espai lliure interior:
L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial al qual doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una fondària edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i pel de la façana oposada.

4. Ordenació de l'edificació aïllada:

- a) Serà d'aplicació obligada el concepte d'alçada màxima en la qual es mesura l'alçada de l'edificació incloent-hi la coberta.
- b) L'alçada màxima de l'edificació i el nombre màxim de plantes queda establerta a les normes aplicables a cada zona i categoria de sòl de desenvolupament.
- c) De forma general, l'alçada màxima es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta que, segons el relleu del terreny, tingui la consideració de planta baixa.
- d) En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esgraonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar un terreny horitzontal.
- e) En cap cas les cotes del paviment de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta per sota o per sobre d'1,20 metres en relació a la cota del terreny definitiu.

5. Ordenació de l'edificació per volumetria específica:

- a) L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes queda establerta a les normes aplicables a cada zona.

6. Ordenació de l'edificació tradicional ceretana:

- a) L'alçada reguladora de les edificacions que formen part de la unitat tipològica queda establerta a les normes aplicables a cada zona i categoria de sòl de desenvolupament.
- b) L'alçada reguladora s'ha de mesurar des de la cota de paviment de la planta baixa, aplicant-se de forma independent per a cada cos de la unitat tipològica, entenent com a cos cadascun dels volums edificats, corresponents a un o varis habitatges amb accés des de l'era o espai comunitari i compartint una mateixa parcel·la.

Art. 126. Elements per damunt de l'alçada reguladora.

Amb independència del tipus d'ordenació, per damunt de l'alçada reguladora només es permeten les següents construccions:

- a) 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.
- b) La cambra d'aire de la coberta es permetrà utilitzar 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.

- c) En cap cas no és permès que es formin paraments verticals per sobre de l'alçada reguladora per disposició de les cobertes, a excepció de les monteies necessàries per fer el carener.

Art. 127. Elements tècnics per damunt de la coberta.

1. Els elements tècnics de les instal·lacions per damunt de la coberta són aquelles parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com les xemeneies, parallamps, captadors solars, lluernes, infraestructura de telecomunicacions, infraestructura de climatització, accessos a la coberta, maquinaria d'ascensor, i d'altres.
2. En tot cas, el projecte d'edificació haurà d'incorporar un estudi d'impacte ambiental i visual per tal de localitzar adequadament aquests elements en les noves edificacions.
3. Les xemeneies, parallamps i altres elements tècnics tradicionals, en cas de ser incorporats al projecte d'edificació, hauran d'estar dissenyats seguint criteris de respecte cap a l'entorn construït.
4. S'admet la col·locació a la coberta de plafons captadors d'energia solar sempre i quan les especificacions de cada zona i categoria de sòl de desenvolupament així ho permetin i en tot cas aquests elements quedin integrats de la manera més idònia a la solució constructiva, als materials adoptats, i seguint la inclinació de la coberta sense suposar un augment dels pendents permesos. No obstant això, es prioritzarà la localització d'aquest tipus d'elements captadors en espais condicionats a l'àmbit de l'espai lliure privat de les parcel·les.
5. S'ha de preveure, tant per als edificis plurifamiliars com per als edificis d'habitatges unifamiliars, la localització centralitzada en un lloc adient de tota la infraestructura de telecomunicacions.
6. Queda prohibida en tot cas, la col·locació en la coberta de maquinària vinculada a la climatització de les edificacions, i s'haurà d'integrar adequadament dins de la coberta o en defecte en l'espai lliure privat de la parcel·la.
7. Als edificis plurifamiliars les construccions auxiliars de màquines d'ascensor, escales, dipòsits i altres similars hauran de quedar integrats dins la coberta.

Art. 128. Façanes.

1. Són els fronts construïts de l'edificació que limiten amb l'espai públic o l'espai lliure privat.
2. Segons el tipus d'ordenació, la façana tindrà les següents consideracions:
 - a) Edificació en alineació a vial:
 - La façana principal serà aquell tram de l'edificació que limita amb l'alineació de vial.
 - La façana posterior serà aquell tram del perímetre de l'edificació que dona front a l'espai lliure interior d'illa o del fons de parcel·la.
 - Seran façanes laterals les que no constitueixin ni façana principal ni posterior.
 - b) Edificació aïllada:

Totes les façanes tindran consideració de façana principal.
 - c) Edificació en volumetria específica:

El projecte d'ordenació definirà les condicions de les façanes en l'ordenació de volums, assimilables a un dels tipus d'ordenació de l'edificació regulats per aquest Pla.
 - d) Edificació tradicional ceretana:
 - Les façanes principals de la unitat tipològica seran aquells trams de l'edificació que limiten amb l'alineació de vial per una banda i els que donin a l'era o espai comunitari

- Les façanes posteriors seran aquells trams del perímetre que donin a la resta de la parcel·la, si aquesta és major que la superfície ocupada per la unitat tipològica formada per l'edificació, l'era o espai comunitari i la tanca.

Art. 129. Mitgeres.

1. S'entén per mitgera el mur lateral, partió de dues edificacions o finques que s'eleva des dels fonaments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat quedi interrompuda per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.
2. Les parets mitgeres son d'obligada construcció i hauran de tenir el mateix tractament estètic que les façanes, encara que quedin al descobert de manera provisional.
3. Una mitgera té caràcter de temporal o provisional quan en vista del planejament vigent aquesta pugui arribar a desaparèixer en quedar tapada per l'edificació veïna.
4. 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 del nivell de qualitat d'una façana.
5. S'entén per mitgeres definitives aquelles que a la vista del planejament vigent no sigui possible o previsible ser tapades amb edificacions, tota vegada que són conseqüència de:
 - a) Canvis d'alçada en illes amb fronts de diferent alçada.
 - b) Parets cegues al pati d'illa com a conseqüència de parcel·les que no assoleixin la profunditat edificable de l'illa.
 - c) Edificacions que limitin amb volumetries especials com ara edificis de Catàleg, esglésies, equipaments de volumetria especial, ordenacions volumètriques residencials, etc.
 - d) Parets límits de front principal amb front secundari.
 - e) Edificis en zona industrial.
6. Les mitgeres definitives seran considerades com a façanes i en conseqüència el seu tractament serà únicament amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana principal.
7. 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.
8. 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 d'1 metre.
9. Es podrà justificar la construcció de nous calls per a la recollida d'aigua i neu sempre que aquests tinguin una amplada màxima d'1 metre.

Art. 130. Cossos sortints.

1. Són cossos sortints aquells que sobrepassen de la línia de façana, de l'alineació interior, o de l'era o espai comunitari, i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.
2. Cossos sortints tancats:
Cossos com els miradors, les tribunes i altres similars amb tots els costats definits amb tancaments.
3. Cossos sortints semitancats:
Cossos que tinguin tancat algun dels cantons laterals amb tancaments opacs, com són les galeries o els balcons tancats lateralment amb fusta a la manera tradicional ceretana.

4. Cossos sortints oberts:

Cossos com els balcons i les terrasses.

5. La volada màxima dels cossos sortints s'amidarà perpendicularment a la línia de façana. Aquests s'hauran de separar de la paret mitgera almenys 1 metre o tant com volin.

6. Per a la regulació dels cossos i elements sortints s'estarà al que es disposi a les normes específiques de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament. En cas que no es determinés s'aplicaran les condicions que s'especifiquen en aquest article i les corresponents ordenances d'edificació.

7. Els cossos sortints computaran, en tot els casos, a efectes d'ocupació.

8. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.

9. La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat neta i de la superfície de sostre edificable, mentre que en els semitancats aquesta superfície computarà només al 50% i en els oberts no computaran pel càlcul d'aquests dos paràmetres, però si, en canvi, a efectes de l'ocupació màxima en planta i si és el cas per les separacions als límits parcel·laris.

10. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa. Amb les limitacions i restriccions establertes per a cada zona o sector, s'admeten els cossos sortints a partir de la primera planta amb les següents condicions:

- 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) El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana separat com a mínim 1 metre de la paret mitgera.
- d) L'alçària lliure entre la vorera i els cossos sortints no podrà ser inferior a 3,5 metres.

11. En els diferents tipus d'ordenació de l'edificació, menys en els casos que s'estableixi explícitament una normativa especial per a zones o categories de sòl de desenvolupament, són d'aplicació les prescripcions recollides als següents punts.

- a) Edificació en alineació a vial:
 - És permès el tancament lateral amb fusta dels cossos volats seguint la construcció tradicional ceretana.
- b) Edificació aïllada:
 - El vol dels cossos sortints tancats o semitancats vindrà limitada per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els cossos sortints tancats, els semitancats i els oberts.
- c) Edificació en volumetria específica:
 - Els cossos sortints tancats, semitancats o oberts es definiran conjuntament amb l'ordenació. En les casos que les ordenacions volumètriques comportin façanes alineades al carrer, seran d'aplicació les limitacions establertes en les ordenacions segons alineacions a vial.
- d) Edificació tradicional ceretana:
 - No és permès cap cos sortint tancat com tribunes o miradors en cap dels trams de façana de l'edificació que donin al vial o a parcel·les veïnes.



- Es permet la construcció de cossos sortints semitancats i oberts com els balcons i terrasses només a les façanes que donin a l'era o a l'espai comunitari de la unitat tipològica. Aquests balcons es podran cobrir lateralment amb fusta seguint el model tipològic ceretà.
- La volada màxima dels balcons o terrasses, des del pla de façana que donin a l'era o a l'espai comunitari, serà d'1 metre.

Art. 131. Elements sortints.

1. Són elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen de la línia de façana o de la línia de profunditat màxima edificable o d'alineació de l'edificació. Es consideren com a tal els sòcols, els ràfecs, les gàrgoles, les barbacanes, marquesines i altres elements similars. No s'inclouen en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, tal com lones, persianes, rètols, anuncis i similars.

2. Els elements sortints de caràcter no fix vindran regulats per les ordenances municipals que oportunament s'aprovin. De forma general, aquests elements decoratius de les instal·lacions comercials s'han de situar per damunt de 2,5 metres respecte de la rasant de la vorera en tots els seus punts i amb un sortint màxim del 50% de l'amplada de la vorera i mai superior a 0,5 metres.

3. El vol dels elements sortints es limitarà a tot el disposat per els cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.

- a) Els sòcols poden sortir un màxim de 5 centímetres en tota la longitud de la façana.
- b) Les gàrgoles, cornises i barbacanes al nivell de planta baixa poden tenir un vol màxim de 0,3 metres.
- c) Són obligatoris els sortints de cornises i ràfecs de coberta amb un vol màxim de 0,6 metres en l'ordenació d'edificació en alineació a vial i tradicional ceretana, i es podrà autoritzar fins un màxim d'1 metre en l'edificació aïllada. Quan es tracti d'edificació aïllada, la distància a partions es mesurarà des dels plans verticals de façana, o del cantell exterior del ràfec, quan aquest ultrapassi els 0,45 metres.

Art. 132. Tanques.

1. Són els elements que delimiten els espais no edificats corresponents a parcel·les contigües o la separació entre aquestes i els espais públics.

2. En els diferents tipus d'ordenació de l'edificació, menys en el cas que s'estableixin condicions específiques per a les zones o categories de sòl de desenvolupament, són d'aplicació les prescripcions recollides als següents punts.

3. Edificació aïllada:

- a) Les tanques de l'espai públic s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants. Les de separació de partions entre veïns s'amidaran des de la cota natural del terreny en aquest límit.
- b) L'alçada màxima de les tanques serà 1,60 m. Es podran fer amb material massís, preferentment pedra autòctona, fins una cota màxima de 0,40 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica, piquets de fusta o preferentment, amb vegetació d'arbust viu. No s'admeten el acabats amb elements punxents, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.

- c) Dins de la zona edificable de la parcel·la no es poden fer murs de contenció vistos superiors a 3 metres d'alçada, i es prohibeixen els frontons. Els murs de contenció vistos, fins a 3 metres d'alçada, seran de pedra del país.

4. Edificació tradicional ceretana:

- a) S'ha de diferenciar en aquest tipus d'ordenació 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.
- b) La tanca de la unitat tipològica tradicional, tant a vials com a dins de la parcel·la, sol incloure afegida a la seva superfície 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. En tot cas i independentment del seu grau de protecció, aquests elements hauran de ser conservats i condicionats en la mida que no quedin afectats per les noves alineacions especificades per aquest Pla als plànols d'ordenació corresponents.
- c) Els portals preexistents d'accés a l'era s'hauran de mantenir en òptimes condicions independentment del seu grau de protecció, 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.
- d) De manera general, la tanca de la unitat tipològica que confronti amb un vial o amb 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.
- e) D'acord amb la localització de la tanca, la qual forma part indissoluble de la unitat tipològica, en sòl urbà consolidat, en sòl urbà no consolidat o en sòl urbanitzable es determinen unes especificacions que detallem a continuació:
- a) Al sòl urbà consolidat i majoritàriament edificat en una mateixa illa o front d'illa:
1. D'acord amb les preexistències de la unitat tipològica o de les unitats tipològiques veïnes, la tanca que confronti amb un vial o amb l'espai públic haurà de ser opaca, acabada obligatòriament amb pedra o arrebossat de morter de calç segons la seva existència precedent o que tinguessin un grau de protecció que així ho indiqués, i no podrà ser inferior a 1,20 metres ni superior a 2 metres d'alçada.
 2. No es permetrà l'augment de les alçades de les tanques preexistents, independentment que no s'hagi assolit l'alçada màxima especificada per a la seva zona, ni del seu grau de protecció, i només es permetran obres de rehabilitació i condicionament i les derivades de les noves alineacions definides per aquest Pla.
 3. Es conservaran i condicionaran tots els elements de mobiliari urbà tradicional que romanguin afegits en tota la seva superfície.
- b) A la resta de sòls:
1. La tanca que confronti amb un vial o amb l'espai públic haurà de ser opaca, obligatòriament acabada en pedra o arrebossat de morter de calç i d'una alçada màxima de 1,50 metres, independentment de la seva vinculació amb l'espai comunitari i de possibles condicionants topogràfics.



2. A partir de l'alçada màxima de la tanca es continuarà, si cal per condicionants topogràfics, amb un talús amb vegetació de pendent màxima en proporció 2/3, sent 2 la seva dimensió vertical i 3 l'horitzontal i que computarà a efectes de la superfície mínima de l'espai comunitari.
 3. 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 com ara porters automàtics i bústies, a més de seguir uns criteris compositius del tot respectuosos amb l'entorn construït ceretà.
- f) 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.

Art. 133. Reculades.

1. S'han de conservar les alineacions actuals amb totes les seves irregularitats excepte si els plànols d'ordenació indiquen expressament una alineació de façana nova.
2. En tot cas, en els tipus d'ordenació o de les zones que s'autoritzin, les reculades abastaran sempre la totalitat de la façana. En els carrers que presentin seccions de pas estretes, s'haurà de garantir l'amplada mínima del vial en 3,5 metres 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.
3. Edificació en alineació a vial i edificació tradicional ceretana:
 - a) A partir de l'altura de la planta baixa es podrà recular l'edifici, sempre i quan no es produeixi, ni pugui produir-se, parets mitgeres al descobert amb les edificacions contigües, i no s'oposi tal mesura a les normes especials de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.
 - b) Es poden admetre reculades de l'edificació en alineació a vial i de l'edificació tradicional ceretana sobre l'alineació establerta quan sigui justificada per facilitar-hi la maniobrabilitat i l'accés rodat o de vianants d'acord amb les següents especificacions:
 - a) A carrers d'amplada menor a 6 metres:

Es poden admetre reculades que no excedeixin els 2 metres de profunditat ni els 5 metres de longitud sobre la façana.
 - b) A carrers o places de qualsevol amplada:

Es poden construir rampes o escales a façana a la manera tradicional per tal de possibilitar l'accés a la unitat tipològica en els casos en que existeixi desnivell entre la rasant del carrer i el nivell de l'era o espai públic o les plantes de l'habitatge.
4. La reculada no modificarà l'alçada reguladora de l'edificació ni la fondària edificable, que es continuarà amidant des de l'alineació assenyalada.
5. Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, llevat que aquestes també s'haguessin reculat. En l'atorgament de tota llicència d'edificació s'entendrà inclòs aquest condicionament.

6. Les rampes o escales d'accés en cap cas es poden tancar ni s'hi poden posar senyals o impediments per poder-hi accedir i han de passar a ser espais públics, encara que de conservació privada.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

CAPÍTOL III. PARÀMETRES RELATIUS A LA FORMA I OCUPACIÓ DEL SÒL

Art. 134. Tipus de paràmetres.

Els paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl fan referència els següents elements:

- Parcel·la.
- Solar.
- Illa.
- Fondària edificable.
- Ocupació.
- Espai lliure interior d'illa.
- Era i espai comunitari.
- Espai lliure de parcel·la.
- Edificabilitat.
- Adaptació topogràfica.

Art. 135. Parcel·la.

1. Definició:

- a) S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable, que compleixi amb les condicions previstes pel planejament, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació.
- b) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats i també el contrari.
- c) Quan dins d'aquestes Normes urbanístiques o en el planejament derivat, s'estableixi una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, serà obligatori per poder edificar-hi complir aquesta superfície mínima o condicions de forma. S'exceptuen aquelles parcel·les petites en sòl urbà existents anteriorment a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal o quan ho permetin explícitament o hagin estat adjudicades per projecte de reparcel·lació aprovat prèviament a la tramitació d'aquest Pla.

2. Regularització de parcel·la:

- a) Si la mitgera entre dos solars buits contigus no és normal en la línia de façana, es podran edificar sempre que l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva prolongació a façana, sigui inferior a 30°.
- b) En els altres casos, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada.
- c) Els casos especials, en què les construccions existents impossibilitessin la regularització o que donin lloc a partions de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article i precisarà d'un informe municipal previ.

3. Front mínim:

S'entén per front mínim de parcel·la aquella longitud d'alineació de carrer pertanyent a una mateixa parcel·la, regulada a les normes específiques de cada zona, amb les següents indicacions genèriques:

- a) Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cantó o xamfrà n'hi haurà prou que la condició de front mínim es compleixi en qualsevol dels seus fronts.
- b) No serà justificable com a front mínim la suma de dues façanes situades en les condicions abans descrites.

4. Edificació tradicional ceretana:

- a) En els processos de parcel·lació nova o de segregació de finques ja edificades, amb la finalitat d'obtenir solars, la parcel·la que queda com a edificable ha de complir amb tot el que s'estipula en les condicions d'edificacions en allò que fa referència a l'era o espai comunitari i a la ventilació.
- b) A l'efecte d'aquesta Normativa s'ha de considerar com a parcel·la només la fracció de sòl ocupat per la unitat tipològica que consta de l'era o espai comunitari, l'edificació i la tanca.

Art. 136. Solar.

1. Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir condicions mínimes d'urbanització i superfícies establertes en el planejament i s'ajusti a les condicions determinades per la legislació vigent (article 29 del DL 1/2010):

- a) Que la parcel·la estigui classificada com a sòl urbà i que sigui apte per a l'edificació segons la seva qualificació urbanística.
- b) Que la parcel·la tingui assenyalades alineacions i rasants.
- c) Que la parcel·la sigui susceptible de llicència immediata perquè no ha estat inclosa en un polígon d'actuació urbanística ni en un pla de millora urbana.
- d) Que per edificar no hagi de cedir terrenys per a destinar-los a carrers o vies amb vista a regularitzar les alineacions o completar la xarxa viària.

2. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà que s'ajusti a les anteriors determinacions és necessari que la parcel·la disposi dels serveis urbanístics adequats a l'ús del sòl previst, d'acord amb el que disposa l'article 26 del DL 1/2010:

- a) Xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal, que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclòs el pas de vianants.
- b) Xarxes d'abastament d'aigua i sanejament.
- c) Subministrament d'energia elèctrica.

3. Això no obstant, quan no s'acompleixi amb les condicions del punt anterior d'aquest article, s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:

- a) Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització.
- b) Quan s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització amb l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa general de Dipòsits o a la Corporació municipal, aval bancari, o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la



llicència els tècnics municipals informaran sobre aquests extrems. Mentre no es constitueixi la garantia i es comprometin les cessions, no s'atorgarà la llicència. En tot cas, les obres d'urbanització hauran d'estar acabades abans o simultàniament a les obres d'edificació.

4. En qualsevol cas, i tal com determina la legislació vigent, article 237.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme l'Ajuntament condicionarà l'atorgament de la llicència d'ús i primera ocupació a la prèvia finalització de l'obra urbanitzadora. En tot cas, l'Ajuntament podrà demanar, previ informe tècnic, les garanties suficients pel manteniment i conservació de la urbanització existent, independentment de les garanties que si s'escau, procedeixin per completar la urbanització.

Art. 137. Illa.

S'entén per illa aquella superfície de sòl delimitada per les alineacions de carrer o de referència contigües, encara que contingui més d'una qualificació urbanística.

Art. 138. Fondària edificable.

1. La fondària edificable definida com la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior, es troba indicada gràficament en els plànols d'ordenació corresponents a la zonificació detallada en sòl urbà i queda regulada en les normes aplicables a cada zona.

2. Aquest paràmetre queda definit per als tipus d'ordenació d'edificació en alineació a vial i d'edificació tradicional ceretana:

3. Edificació en alineació a vial:

- a) En cas que la dimensió de l'illa no permeti una fondària màxima de 12 metres amb un pati interior d'illa capaç d'incloure un cercle de 8 metres de diàmetre, es considerarà edificable tota l'illa, respectant sempre les dimensions mínimes dels celoberts exteriors.
- b) La fondària edificable en cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos volats oberts i amb elements volats sempre i quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 8 metres.
- c) La part de finca que dificulti a una altra l'accés a la fondària edificable assenyalada als plànols només serà edificable fins a l'alçada corresponent a la planta baixa de la segona finca, podent tenir ventilació i vista al pati interior de l'illa, per sobre de la primera, reculant la zona de l'obertura 1 metre de la partió del veí.
- d) A l'estudi de volumetries de l'edificació es podran analitzar les alternatives i justificar les solucions adoptades per tal d'adequar les fondàries edificables als límits de les finques sempre que això no representi un augment de les edificabilitats, ni un perjudici per als veïns.

4. Edificació tradicional ceretana:

- a) La fondària edificable queda limitada a la distància màxima de començament de l'era o de l'espai comunitari respecte del carrer i que queda establerta a les condicions específiques de les zones i categories de sòl de desenvolupament d'ordenació tradicional ceretana.

Art. 139. Ocupació.

1. S'entén per ocupació màxima per parcel·la aquell percentatge de la superfície de la parcel·la que pot ser ocupat per la projecció horitzontal de l'edificació o pels soterranis.

2. L'ocupació màxima de parcel·la queda establerta en les normes aplicables per a cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.

3. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints i les plantes soterrànies en les zones o categories de sòl de desenvolupament en que es permetin.
4. Les plantes soterrànies resultants d'excavació o anivellació no poden depassar l'ocupació màxima de parcel·la en el cas d'edificacions unifamiliars i per a les edificacions tradicionals ceretanes localitzades en nous sectors de desenvolupament urbà.
5. Les plantes soterrànies en el cas de les edificacions plurifamiliars aïllades podran ocupar fins a un 20% més de l'ocupació tipus sempre que s'asseguri que l'espai ocupat es condicionarà com a jardí a nivell de la cota de la planta baixa.

Art. 140. Espai lliure interior d'illa.

1. S'entén per espai lliure interior d'illa, l'espai lliure d'edificació que resulti de l'aplicació del paràmetre regulador de la fondària edificable.
2. Com a norma general, el pati interior d'illa serà totalment edificable quan després d'aplicar el paràmetre de fondària edificable no es pugui incloure un cercle de diàmetre igual o superior a 8 metres. En aquest cas, es permet l'edificació de la planta baixa amb una alçada màxima de 3,5 metres, estant la coberta d'aquesta edificació 0,40 metres per sobre del paviment del forjat de la primera planta com a màxim.
3. L'espai lliure interior d'illa es destinarà prioritàriament a patis i jardins.
4. 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.
5. La construcció d'aparcament soterrani a l'espai lliure interior d'illa ha de ser compatible amb el destí prioritari d'aquests, el que suposa la previsió de plantació i presència de vegetació.

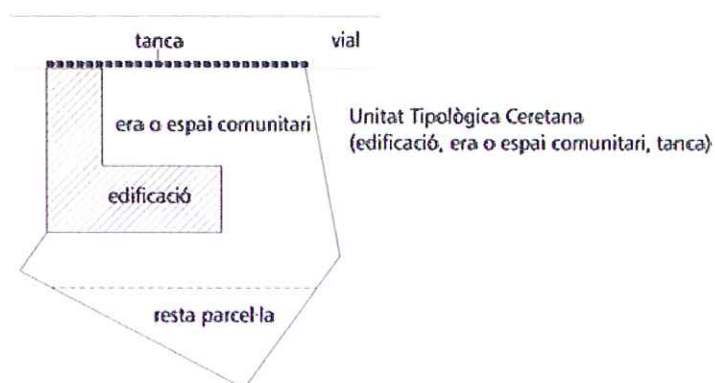
Art. 141. Era i espai comunitari.

1. L'era és l'espai lliure d'ús privat vinculat a l'edificació rural tradicional i 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 les Normes urbanístiques, 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'han d'alinejar a un altre límit de parcel·la com a mínim.





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 com la resta de parcel·la, 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. En cap moment les eres podran ser ocupades amb noves edificacions, i els elements de mobiliari domèstic, en cas de que n'hi hagi, hauran de quedar inventariats abans de procedir a obres de rehabilitació que justifiquin el seu enderroc o substitució.

9. D'acord amb criteris de correcció ambiental, el projecte d'edificació haurà d'incorporar un estudi d'impacte visual per tal de situar la major part de les instal·lacions de les edificacions 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 d'infraestructura, sempre i quan les seves dimensions així ho permetin sense causar perjudicis als propis habitants de la unitat tipològica.

10. Només es contemplarà 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 i en cap cas en les que estiguin inserides en les trames urbanes tradicionals dels nuclis ceretans.

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 desvirtuï el caràcter de la unitat tipològica.

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.

Art. 142. Espai lliure de parcel·la.

1. És l'espai lliure d'edificació en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, conseqüència d'aplicar les regles corresponents a les separacions mínimes i a l'ocupació màxima. No tindrà altre aprofitament que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació corresponent.
2. En el tipus d'ordenació d'edificació aïllada i d'edificació tradicional ceretana els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures d'acord amb la normativa específica de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.

Art. 143. Edificabilitat.

1. S'entén per edificabilitat la relació entre la superfície màxima de sostre construïble i la superfície de la respectiva unitat de referència - *parcel·la, unitat, sector*- i s'haurà d'expressar en metres quadrats de sostre (m2st) per metres quadrats de sòl (m2sl).

2. Coeficient d'edificabilitat bruta:

Relació entre la superfície edificable i la superfície de les unitats d'execució. Les unitats d'execució seran els sectors de planejament o polígons d'actuació urbanística.

3. Coeficient d'edificabilitat neta:

Relació entre la superfície edificable i la superfície de sòl per a usos privats, un cop deduïts els sòls de cessió obligatòria en cada parcel·la, illa, sector de planejament o polígon d'actuació urbanística.

4. Sostre màxim:

És la superfície màxima de sostre edificable en metres quadrats (m2st) que defineix una figura de planejament aplicant els criteris d'amidament definits en aquesta Normativa.

5. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat:

- a) A efectes de càlcul d'edificabilitat computarà la superfície de sostre de l'edificació tancada i semitancada, a efecte del que estableixin les especificacions de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.
- b) La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat.
- c) La superfície que ocupin els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora màxima o perímetre regulador no és computable a efectes d'edificabilitat.
- d) La superfície que ocupin els patis de ventilació i il·luminació tancats és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat en tot allò que no excedeixi les dimensions mínimes regulades per aquesta Normativa.
- e) Els volums que ocupen l'espai lliure, com ara caixes d'escala, ascensors, cambres d'instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació, són computables a efecte d'edificabilitat.
- f) Les golfes o plantes sota coberta computaran a efectes d'edificabilitat d'acord a les condicions específiques de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.

Art. 144. Adaptació topogràfica del terreny.

1. Edificació en alineació a vial:

- a) La separació de carrer o espai públic s'adaptarà a les definicions i regulacions de les plantes baixes i soterrani.

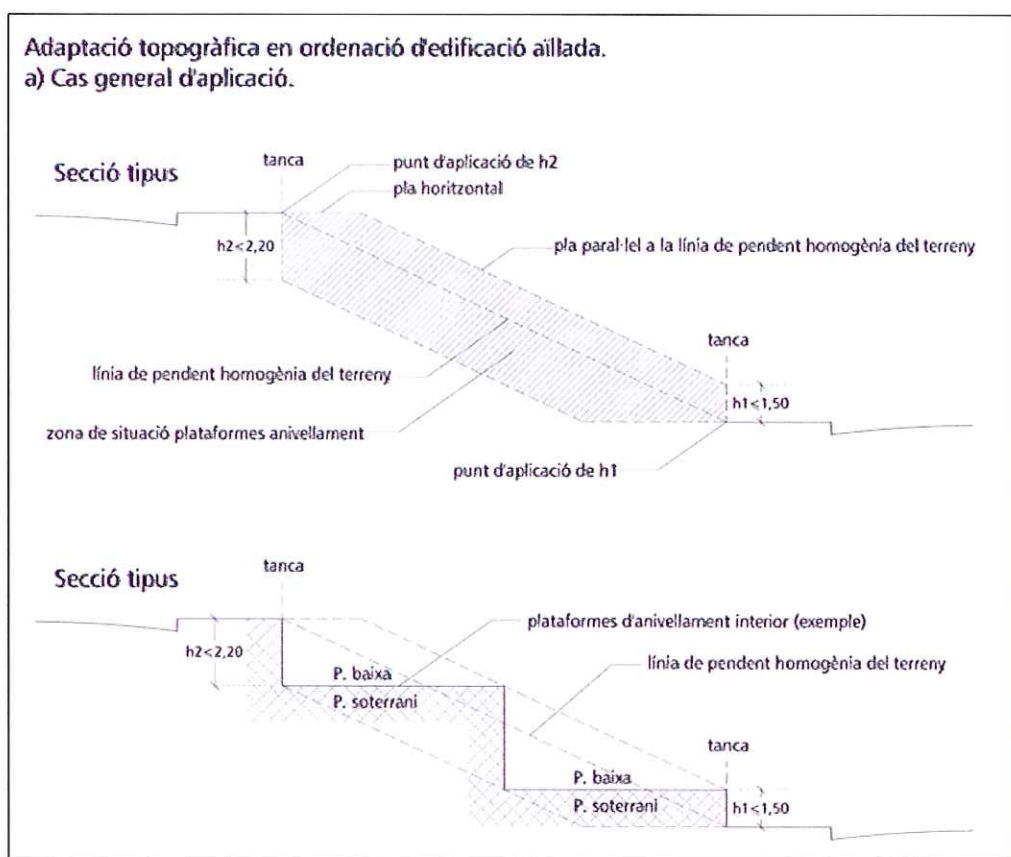


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

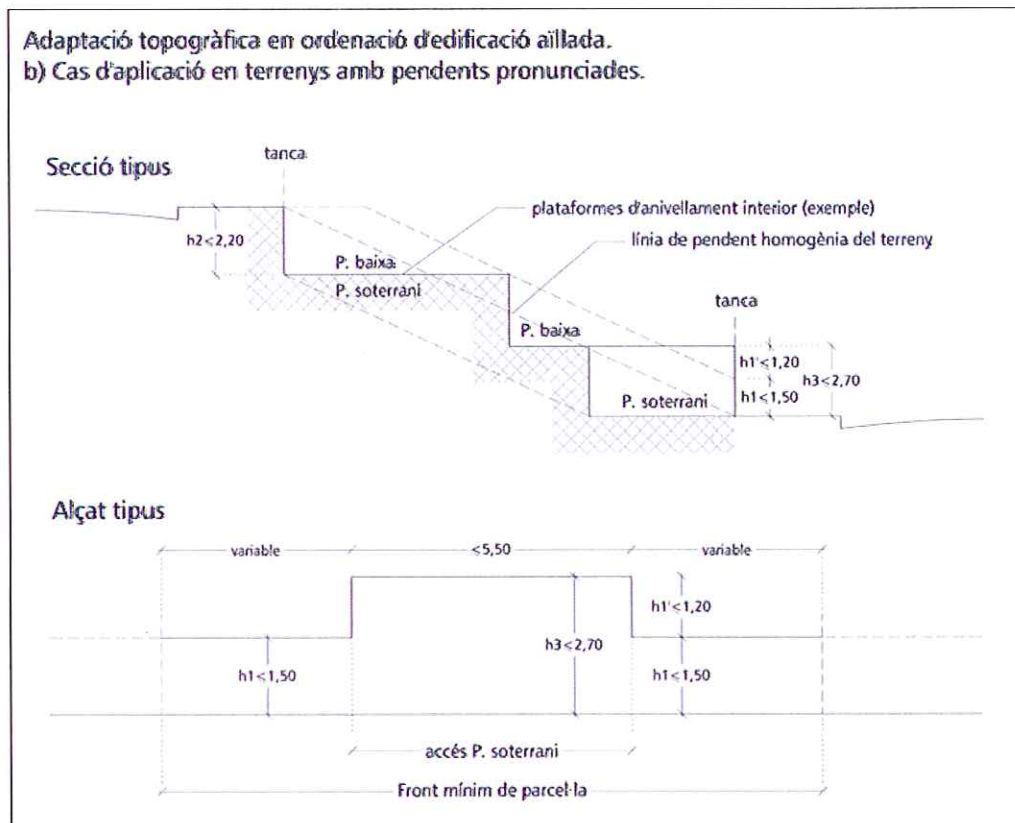
2. Edificació aïllada:

- a) De forma general no es pot alterar el nivell natural del terreny als límits de la parcel·la, si no s'autoritza expressament i atenent a condicionants topogràfics determinants.
- b) Els límits de parcel·les i les zones de franges de separació obligatòria a veïns hauran d'adaptar obligatòriament el seu sòl mitjançant perfils transversals de pendent màxima de proporció 2/3, sent 2 la seva dimensió vertical i 3 l'horitzontal. De totes maneres, i sempre i quan els propietaris de les parcel·les així ho creguin justificat i convenient podran modificar el terreny natural al límit de les parcel·les de les seves propietats, previ acord documentat.
- c) En l'interior de la parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament, amb una diferència de cotes màxima de 1,50 metres per sobre de la línia de pendent homogènia del terreny i un màxim de 2,20 metres per sota de la mateixa rasant, o bé amb talussos amb vegetació que no superin un pendent màxim definit per la proporció 2/3, sent 2 la dimensió vertical i 3 l'horitzontal, segons queda recollit a l'esquema següent.



- d) Quan per raons de parcel·les amb pendents pronunciades, i per l'aplicació del punt c) del present article, la implantació de la planta soterrani suposi l'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.



- e) A la planta soterrani que es defineix al punt 2.d) 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
- f) 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 homogeni del terreny i situació relativa de la edificació proposada, així com l'alçat de les tanques.
- g) Els murs de contenció i les pantalles vistes no podran superar en cap cas l'alçada màxima de 3 metres.

3. Edificació tradicional ceretana:

- a) La regulació de l'adaptació topogràfica distingeix entre els cas d'illes o fronts d'illes en sòl urbà consolidat i majoritàriament edificades, i la resta de casos, és a dir, el sòl urbanitzable, el sòl urbà no consolidat i el sòl urbà consolidat però majoritàriament no edificat:

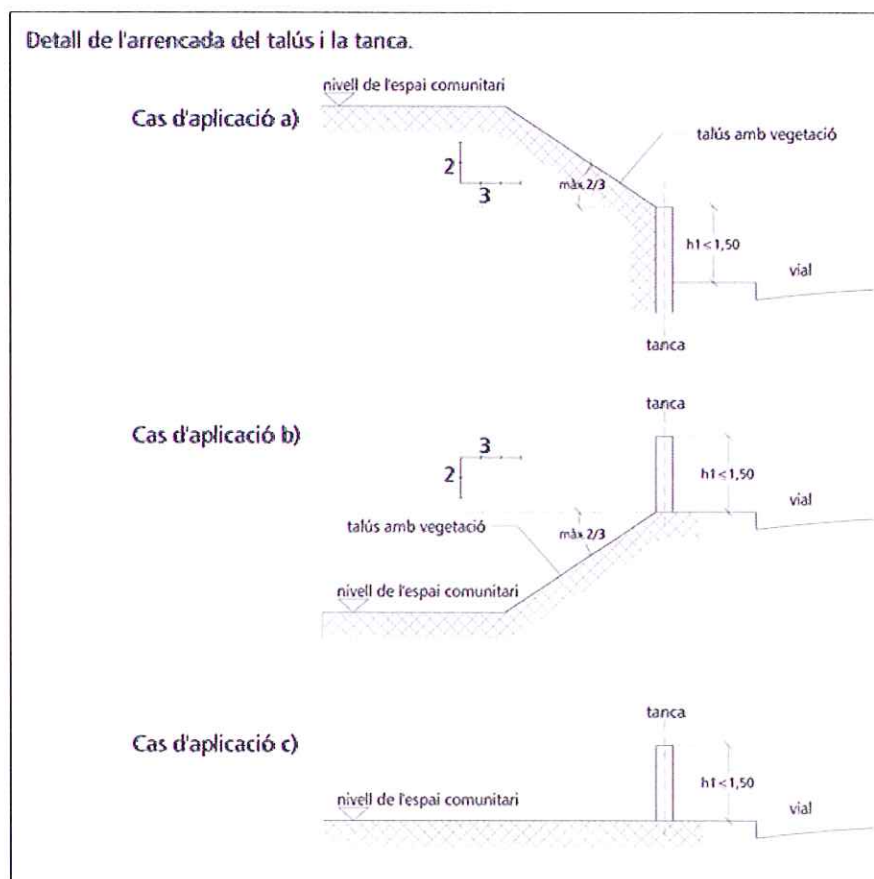
1. L'era en el sòl urbà consolidat i majoritàriament edificat en una mateixa illa o front d'illa:

- En funció de les edificacions i unitats tipològiques preexistents dels voltants es mantindrà la condició de l'era com espai sensiblement horitzontal i



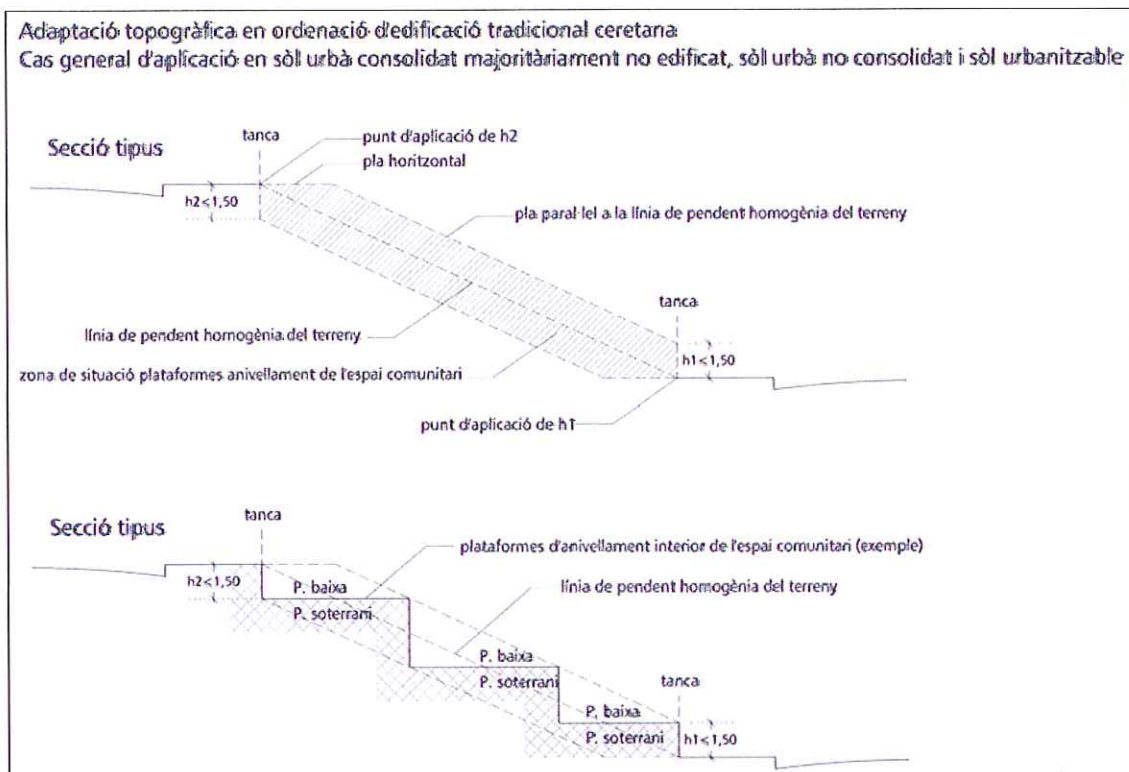
vinculat al nivell del carrer o espai públic, amb pendents no superiors al 5%. S'admeten rampes i escales per tal d'accedir-hi des de la via pública.

- L'objectiu serà el de mantenir la continuïtat i coherència formal d'aquests conjunts, el que podrà comportar que l'era es pugui adaptar, en casos justificats documentalment, als desnivells procedents dels antics horts sense la necessària vinculació directa d'aquest espai amb el carrer o espai públic.
2. L'espai comunitari en la resta de casos. (Sòl urbà consolidat majoritàriament no edificat, sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable)
- En aquests sòls l'espai comunitari s'haurà d'adaptar a la rasant natural del terreny, sense la necessària vinculació directa d'aquest espai amb el carrer o espai públic.
 - Obligatòriament, l'espai comunitari haurà de estar tancat en la seva alineació a vial mitjançant un mur opac d'alçada màxima 1,50 metres, i a partir del qual es podrà continuar fins al nivell de l'espai comunitari amb un talús amb vegetació de pendent màxima en proporció 2/3, sent 2 la seva dimensió vertical i 3 l'horitzontal, comptabilitzant aquest espai atalussat en la superfície mínima computable ocupada per l'era, d'acord amb els casos d'aplicació següents:



- En l'interior de la parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament, amb una diferència de cotes màxima de 1,50 metres per sobre o per sota de la línia de pendent homogènia del terreny. Els murs de contenció i les

pantalles vistes entre les plataformes no podran superar en cap cas l'alçada màxima de 3 metres.



- S'admeten rampes i escales per tal d'accedir-hi des de la via pública, sempre i quan no s'ocupi l'espai públic.
- En els límits de parcel·les a veïns no es podran superar en cap cas la línia de pendent homogènia del terreny. En tot cas, el perfil transversal haurà d'estar comprès dins d'un talús màxim de proporció 2/3 amb el veí, sent 2 la seva dimensió vertical i 3 l'horitzontal.

CAPÍTOL IV. PARÀMETRES RELATIUS A L'EDIFICACIÓ.

Art. 145. Tipus de paràmetres.

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

- Nombre de plantes.
- Planta soterrani.
- Planta baixa.
- Planta pis.
- Planta sota coberta.
- Coberta.
- Alçada de les plantes.
- Construccions auxiliars.
- Piscines.
- Patis de llum o celoberts.
- Patis de ventilació.
- Ventilació d'escales.

Art. 146. Nombre de plantes.

És el nombre màxim de pisos horitzontals que en cada punt de l'edificació poden fixar-se dins de la dimensió definida per l'alçada reguladora de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.

Art. 147. Planta soterrani.

1. La construcció de plantes soterranis queda establerta en les normes aplicables per a cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.
2. En l'ordenació de l'edificació en alineació a vial, la planta soterrani serà aquella planta situada per sota de la que té la condició de planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts de l'edificació.
3. En els soterranis no es permeten els usos residencial i sanitari ni els que suposin permanència continuada de les persones. Els soterranis per sota del primer, cas que s'autoritzi, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.
4. De forma general i d'acord amb les especificacions de cada zona o categoria sòl de desenvolupament, per als tipus d'ordenació d'edificació aïllada, ordenació per volumetria específica i ordenació tradicional ceretana, es considerarà planta soterrani tota la planta o part de la planta que es trobi total o parcialment enterrada, els sostres de la qual estiguin a menys de 1,20 metres 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.

Planta sotterrani d'un edifici referida a la cota del terreny

$h1$: alçada màxima entre nivell superior del forjat de planta baixa i cota del terreny.

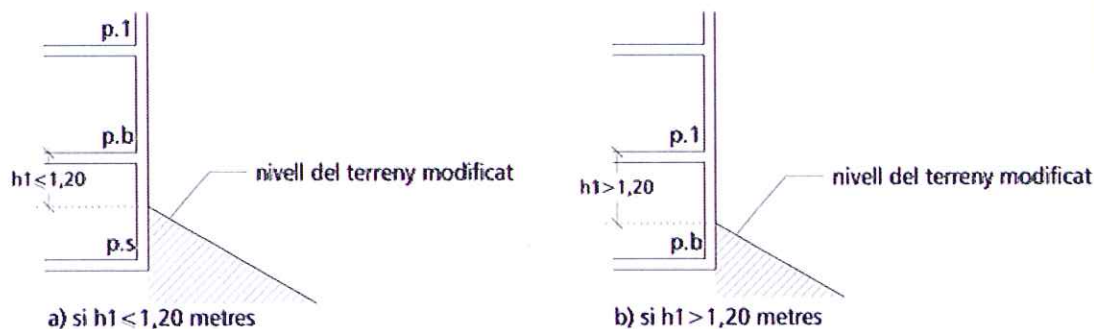
$h1 = 1,20$ metres

a) si $h1 < 1,20$ metres = Planta sotterrani (ps)

b) si $h1 > 1,20$ metres = Planta baixa (pb)

ps: Planta sotterrani

pb: Planta baixa



5. En totes les ordenacions i zones, en les quals es permeti la construcció de plantes sotterrànies, només es podrà fer una planta sotterrani.

En els casos en que les necessitats específiques d'un edifici requereixin un major nombre de plantes sotterrànies s'haurà de tramitar prèviament un pla especial urbanístic on es justifiqui que no es produeix perjudici per l'ús públic del subsòl.

6. L'alçada lliure mínima entre sostres de la planta sotterrani serà de 2,20 metres i la màxima 3,00 metres.

7. Si per causa del pendent del terreny el sotterrani no estigues soterrat totalment i tingues una o diverses façanes descobertes, cada zona o categoria de sòl de desenvolupament regularà l'alçada màxima permesa sense que en cap moment es sobrepassi en 3 metres l'alçada reguladora, sigui o no utilitzada la planta sotterrani. En cas que es depassi aquesta alçada es reduiria l'alçada reguladora fins que la complís.

8. Edificació en alineació a vial:

- a) L'ocupació de la planta sotterrani pot assolir el 100% del sòl ocupable per l'edifici i fins un 20% de l'espai lliure no edificable de cada unitat d'ordenació, sempre que es garanteixi que l'espai ocupat es condicionarà com a jardí a nivell de la cota de planta baixa i es faci un correcte sistema de drenatge d'aigües pluvials.

9. Edificació aïllada:

- a) Edificació plurifamiliar:

La planta sotterrani podrà ultrapassar en un 50% l'ocupació màxima de parcel·la sempre que no sobresurti en cap dels seus punts 1,20 metres per sobre de la rasant del terreny.

- b) Edificació unifamiliar aïllada o en filera:

L'ocupació de la planta sotterrani haurà d'ajustar-se com a màxim a l'ocupació admesa i haurà de mantenir les distàncies a vial, parcel·les veïnes i fons de parcel·la.

10. Edificació per volumetria específica:

- a) Les condicions de les plantes sotterrànies seran definides pel pla parcial urbanístic o pla especial corresponent.



11. Edificació tradicional ceretana:

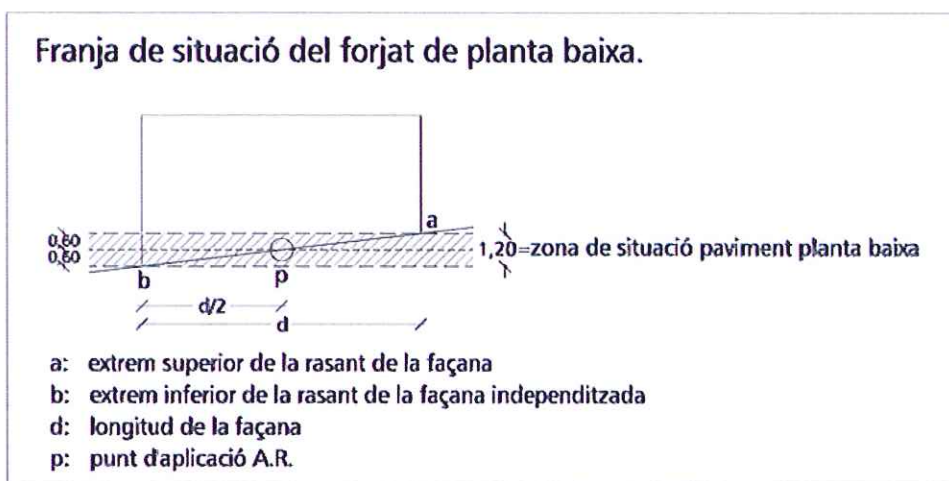
- a) L'ocupació de la planta soterrani haurà d'ajustar-se a l'ocupació en planta del conjunt de la unitat tipològica ceretana.

12. 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.

Art. 148. Planta baixa.

1. Edificació en alineació a vial:

- a) És considerarà planta baixa aquella planta en la qual el seu paviment està situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota respectivament que correspongui a la parcel·la.



- b) Quan a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts al punt anterior, s'entendrà com a planta baixa, a cada tram, la de posició inferior.
- c) En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fronts fins al punt mig de l'illa.

2. Edificació aïllada:

- a) S'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani.
- b) En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta per sota o per sobre d'1,20 metres en relació a la cota del terreny definitiu o modificat.

3. Edificació tradicional ceretana:

- a) 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 vial, per aquells volums d'edificació arreglats al vial. 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.

4. De forma general, i sempre que no s'indiqui explícitament a la Normes específiques de cada zona o del planejament de desenvolupament s'aplicaran els paràmetres següents:

- a) Quan la regulació de la zona no especifiqui altra cosa, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,50 metres en el cas d'usos agrícoles, comercials, magatzems, etc. i 2,80 metres en el cas d'habitatges i comerços menors de 50 m².
- b) No s'admet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, entresolat i semisoterrani.
- c) No s'admeten altells com ampliacions de locals situats en planta baixa.

Art. 149. Planta pis.

1. S'entén per planta pis tota la planta de l'edificació per sobre de la planta baixa.
2. Sempre que la regulació de la zona no determini el contrari, les plantes pis tindran una alçària lliure mínima entre forjats de 2,70 metres.

Art. 150. Planta sota coberta.

1. 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.

2. Solament estan permeses les golfes habitables per sobre de l'alçada reguladora quan així ho indiquin les ordenances d'una zona. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

Pel que fa a edificacions que canviïn d'ús residencial a hotelier es permetrà la construcció d'habitacions independents i zones comuns a l'espai sota coberta, sempre i quan es respectin les condicions d'edificació i estètiques de les respectives zones o categories de sòl de desenvolupament.

3. La superfície de les plantes sota coberta amb una alçària lliure superior a 1,50 m computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació, amb independència que el projecte inicial prevegi la seva utilització o no.

4. Les obertures de ventilació i il·luminació de les plantes queden regulades a la normativa específica de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.

En les noves edificacions les obertures de ventilació i il·luminació sota cobertes, 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.

Art. 151. Coberta.

1. Tret que les ordenances específiques d'una zona o categoria de sòl de desenvolupament admetin expressament la singularitat, les cobertes estan subjectes a les determinacions següents:

- a) La coberta serà inclinada, preferentment a dues aigües i simètrica respecte la planta de l'edifici.
- b) El carener es situarà:
 - Paral·lel a la façana de l'edifici al carrer en l'edificació en alineació a vial.
 - Amb una alçada màxima per sobre de l'alçada reguladora de 3,50 metres.

2. El pendent màxim de les cobertes variarà segons el tipus utilitzat. Les cobertes de pissarra tindran un pendent comprès entre el 30% i el 50% i en cas de cobertes amb teula àrab entre el



25% i 30%. Aquestes es construiran, essencialment, a dues aigües amb vessant cap al carrer i s'hauran d'integrar estèticament amb les cobertes preexistents de les edificacions veïnes, tot allò amb l'obligat ús del canaló de ràfec per a recollida de les aigües pluvials i l'entubat de les mateixes fins al clavegueró del carrer, la voravia, i preferiblement als dipòsits d'emmagatzematge per a rec, segons correspongui.

3. Per aquells edificis acabats amb teulada, la coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima, sense que en cap cas es trobi a més de 0,40 metres per sobre de l'últim forjat.

4. Per sobre dels plans definits per a la teulada podran sobresortir elements de ventilació, antenes, claraboies dels celoberts i plaques de captació d'energia solar sempre i quan el estudi d'impacte paisatgístic incorporat al projecte d'edificació ho justifiqui adequadament.

5. Les claraboies, en les zones en les quals estigui permesa la seva col·locació, hauran de ser paral·leles als plans de teulada, tipus VELUX. Pel que fa a les plaques, no podran sobresortir més de 15 centímetres dels esmentats plans.

6. Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçada de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

7. Per a les zones de sòl urbà en les que es permeti la construcció de finestres tradicionals o lluernes al teulat s'adoptaran les següents limitacions:

- a) La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de la coberta.
- b) El parament vertical de la lluernia ha d'estar situat com a mínim a 2 metres de la façana.
- c) Respecte de les mitgeres, les lluernes s'han de separar com a mínim 1 metre.

Art. 152. Alçada de les plantes.

1. Alçada lliure d'una planta:

És la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat o coberta inclinada de l'edifici.

2. Alçada total d'una planta:

És la suma de l'alçada lliure i el gruix del sostre.

3. Alçada útil d'una planta:

És la distància entre el paviment i la cara inferior dels cels rasos, o elements estructurals puntuals. L'alçada útil mínima serà la definida per les ordenances en funció de l'ús de cada local o estança.

4. Quan la regulació de la zona no especifiqui altra cosa, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,50 metres en el cas d'usos agrícoles, comercials, magatzems, etc. i 2,80 metres en el cas d'habitatges i comerços menors de 50 m².

5. Sempre que la regulació de la zona no determini el contrari, les plantes pis tindran una alçària lliure mínima de 2,70 metres.

6. En obres de rehabilitació d'edificacions tradicionals es podran substituir els forjats per tal de assolir les exigències entorn a l'habitabilitat dels habitatges o habitacions hoteleres sempre i quan no s'afectin façanes amb noves obertures.

Art. 153. Construccions auxiliars.

1. S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestidors, quadres, safareigs, rebosts, hivernacles, quioscos, caseta de control, barbacoes i altres usos similars.

2. Per a les existents, s'admet la conservació de les realitzades amb llicència o que hagin estat objecte de legalització amb anterioritat a la data d'aprovació del present Pla.

En les noves edificacions les construccions auxiliars no s'admeten desvinculades de l'edificació principal

3. El sostre edificat de les construccions auxiliars és computable als efectes del càlcul d'edificabilitat i ocupació.

4. Sempre que no s'indiqui en les normes específiques de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament, les construccions auxiliars se situaran en l'àmbit edificable definit en cada sistema d'ordenació, respectant les reculades i les separacions de l'indars establertes a cada zona.

5. Edificació aïllada unifamiliar:

- a) Les construccions auxiliars com els garatges, cambra de calefacció i altres es podran edificar al límit de parcel·la sempre i quan aquestes construccions tinguin la categoria de planta soterrani.

Art. 154. 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 l'indars a carrer i veïns per tal d'evitar afectacions a les tanques.

2. 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.

3. Les piscines hauran de comptar obligatòriament amb sistemes de tractament de l'aigua, per raó d'estalvi en el consum d'aigua i estar dotades amb elements de seguretat com tanques.

Art. 155. Patis de llum o celoberts.

1. Per patis de llum o celoberts s'entén l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici o a crear en l'interior del mateix espais lliures privats.

2. En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors hauran de ventilar i captar la llum a través de les façanes de l'edificació, o almenys mitjançant patis de llum a les zones en les quals estigui la permesa la seva construcció.

La ventilació i il·luminació a través de mitjans tècnics, sense utilització de patis de llum s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances, quan s'assegurin les condicions higièniques dels habitatges.

3. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de la seva alçada. La dimensió del celoberts interior ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a 1/6 de la seva alçada, amb un mínim de 3 metres que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de 2 metres i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:



<u>Alçada en plantes</u>	<u>Superfície mínima (m2)</u>
– 1 planta.....	10
– 2 plantes.....	10
– 3 plantes.....	12
– 4 plantes.....	14
– Més de 4 plantes.....	16

4. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscribible que diu el número anterior d'aquest article.

Les superfícies mínimes fixades a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts.

5. Les parets dels celoberts mixtos es consideraran com a façanes a tots els efectes. El celobert serà mancomunitat quan pertany al volum edificable de dues o més finques contigües.

Serà indispensable als efectes d'aquesta Normativa, que la mancomunitat de patis s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

6. A efectes del dispostat en aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte, a més , les següents determinacions:

- Les llums mínimes entre murs de celoberts no podran reduir-se amb cossos o elements sortints o altres serveis, com són els safareigs.
- L'alçada del celobert, a efectes de determinació de la seva superfície, s'estimarà en nombre de plantes, des de la més baixa servida que el necessiti com a celobert fins a la més elevada.
- Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap mena entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del celobert.
- El moviment del celobert estarà com a màxim a 0,60 metres per damunt del paviment de l'habitació que s'hagi de ventilar.

7. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercials i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene. L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenances municipals.

Art. 156. Patis de ventilació.

1. S'entendrà per pati de ventilació l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació destinat a permetre la ventilació.

2. Les condicions de mesurament d'alçada, cobriment dels patis i mancomunitat son les mateixes que les condicions establertes per als patis de llum o celoberts.

Art. 157. Ventilació d'escales.

1. En els edificis d'habitatges la ventilació s'efectuarà mitjançant finestres en les façanes o en el cas que no es pugui, mitjançant ventilació zenital amb claraboies segons les condicions que fixin les ordenances municipals, sempre que en el buit central de l'escala s'hi pugui inscriure un cercle de diàmetre no inferior a 1/9 de l'alçada total del recinte amb un mínim de 1,10 metres. La claraboia de cobriment tindrà com a mínim una superfície de 2/3 de la de la caixa d'escala.

2. En tot cas, seran d'obligat compliment les especificacions que reculli la normativa d'incendis del CTE.

CAPÍTOL V. PARÀMETRES RELATIUS A L'ESTÈTICA I ACABATS.

Art. 158. 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.

Art. 159. 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. Edificació en alineació a vial:

- a) 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.
- b) No es permetran obertures de façana en la que la dimensió horitzontal sigui superior a la dimensió vertical.

3. 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.

4. Edificació tradicional ceretana:

- a) Per a les façanes de les edificacions de la unitat tipològica ceretana alineades a carrer o que no donin a l'era o a l'espai comunitari s'estableix el criteri tradicional ceretà de fer predominar ostensiblement el massís de les parets per sobre del buit de les finestres.
- b) Les especificacions en torn a la dimensió de les finestres queden establertes 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 finestralts que donin accés als cossos volats oberts com ara les terrasses i els balcons si existeixin.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Art. 160. 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 tradicionals ceretanes:

1. Façanes, mitgeres, parets de tanca i murs amb fronts a vial:

- Es faran amb paret de pedra del país 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.

2. Parets amb front a l'interior de l'era:

- Un mínim d'un terç de la superfície haurà de ser de pedra del país 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.

3. 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 del país 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. Parets en edificacions destinades a ús agrícola o ramader:

- Les façanes hauran de ser de pedra del país. 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. No s'admet l'ús de blocs de formigó prefabricats vistos o de xapa metàl·lica.

4. Fàbriques ceràmiques:

- 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.
- 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 de la zona.

- 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:

- 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.
- 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 no mes 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.
- 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.
- 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 projectual que no desvirtui la imatge del conjunt de les edificacions.
- 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.
- De forma general, la fusta emprada de forma diversa en les façanes haurà d'estar degudament tractada.

6. Metall:

- 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.
- 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.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- Els canalons, els entubats d'instal·lacions i altres elements que discorri per el pla de façana de les edificacions hauran de ser metàl·lics i quedaran integrats cromàticament al conjunt de l'edificació.
- No s'admetrà l'alumini com a element de revestiment.

7. Vidre:

- 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:

- 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 hauràn d'arrebossar obligatòriament aquestes façanes amb morters de colors respectuosos amb el paisatge.

9. Plàstics i similars:

- 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:

- 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 tradicional ceretana s'estableixen els següents punts:

- a) En el cas d'utilització de pedra com a material de façana de les edificacions de la unitat tipològica 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.
- b) Queda prohibida la utilització de la fusta com a únic material de revestiment tant en les façanes que donin a l'era o a l'espai comunitari com les façanes que donin al carrer o parets mitgeres.
- c) 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 son les fusteries, tancaments laterals de balcons, baranes i barrots, porticons i ràfecs.
- d) Per a les façanes que donin a l'era o a l'espai comunitari l'ús i dimensions de la fusta com material de revestiment quedarà establert a les normes aplicables a cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.
- e) 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.

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'empotrar 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.

Art. 161. Materials i acabats de cobertes.

1. Les cobertes dels habitatges hauran de ser obligatòriament de teula ceràmica tradicional, llosa de pedra o pissarra negra del país, i 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 projecte d'edificació i de rehabilitació hauran d'adjuntar un estudi d'impacte paisatgístic per tal de justificar l'elecció del 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 del país, o aconsellables per la peculiaritat de l'edificació a què es destinen. En tot cas hauran de tenir un pendent mínim de coberta del 20%.
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 o pissarra de les monteies.
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 trencaneus.
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.

Art. 162. 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.

Art. 163. Materials i acabats de les tanques.

En els diferents tipus d'ordenació de l'edificació, excepte en el cas que s'estableixi explícitament una normativa especial per a zones o categories de sòl de desenvolupament, són d'aplicació les prescripcions recollides al present Títol d'aquestes Normes urbanístiques.

Art. 164. Materials i acabats dels elements tradicionals.

1. Els diferents tipus d'elements tradicionals queden regulats dins del sistema d'ordenació de l'edificació tradicional ceretana als següents punts a excepció de les especificacions de cada zona i categoria de sòl de desenvolupament.

2. Al sòl urbà consolidat només es permetrà el condicionament i manteniment de les barbacanes existents i en cap cas es permetrà la construcció de noves. En les barbacanes 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.

3. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable delimitat l'accés a l'espai comunitari de la unitat ceretana 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.

4. 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.

5. 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.

6. Els ràfecs s'hauran de fer amb bigues i solera de fusta.

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

Art. 165. 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 empotrats a les parets de façana o de tanca. En quant a l'enllumenat públic i sempre que per l'amplada del vial no permeti un altra alternativa per a la seva ubicació, podrà anar situat a les parets de les façanes o de la tanca.

Art. 166. 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 vinculada 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 VI. PARÀMETRES RELATIUS A LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI EDIFICAT.

Art. 167. Definició i delimitació.

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal estableix diferents formes de protecció del patrimoni edificat ceretà a través del Catàleg de Bens immobles, de la pròpia normativa específica de cada sistema d'ordenació i zona en sòl urbà, que fa referència a les edificacions associades a les qualificacions 21a, 21b, 21c i 21d i que per la seva rellevància dins del conjunt urbà tradicional construït de la Cerdanya mereixen una normativa específica.

2. Aquest Pla d'ordenació plurimunicipal delimita als plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable, mitjançant l'ús de trames, les unitats tipològiques de les zones que s'hauran de protegir i que en tot moment seran d'aplicació al tipus d'ordenació tradicional ceretana composta per les zones amb claus 21a, 21b, 21c i 21d, mantenint en tot cas les seves especificacions normatives i incorporant-ne de noves per tal de assegurar un respectuós tractament i conservació d'aquest conjunts edificats.

3. Per unitat tipològica es considerarà a tots els efectes el conjunt físic compost per l'edificació, l'era i la tanca. Els paràmetres recollits al present capítol hauran de ser efectius i d'aplicació per al total de la unitat tipològica i en cap circumstància aquestes especificacions seran aplicats individualment per a cada un dels elements físics que conformen la unitat tipològica.

4. Dins de l'àmbit de la unitat tipològica diferenciarem entre edificacions principals, secundàries o auxiliars, i coberts:

- a) Per edificació principal entendrem l'edifici vinculat a l'ús exclusiu residencial d'habitatge unifamiliar.
- b) Per edificacions secundàries o auxiliars entendrem aquells cossos de gran envergadura destinats a pallers i a espai d'emmagatzematge i que poden admetre, darrere el procés de rehabilitació, el canvi d'ús a habitatge unifamiliar o plurifamiliar, a hotel, comercial i oficines.
- c) Per coberts entendrem les petites construccions, com els dipòsits d'eines, afegides al conjunt i sense cap valor arquitectònic.

Art. 168. Documentació del projecte d'edificació.

Aquest Pla d'ordenació estableix com a prioritari la incorporació, als projectes d'edificació i rehabilitació de les unitats tipològiques protegides, d'un estudi complert de l'estat actual i de les preexistències i d'un estudi justificatiu de les alternatives estètiques i constructives adoptades en la rehabilitació a més d'un estudi d'impacte paisatgístic per a la implantació dels nous elements tècnics i que descrivim a continuació:

- a) Dossier fotogràfic i memòria descriptiva dels sistemes i elements constructius i compositius de les edificacions de l'entorn de la unitat tipològica a rehabilitar, i justificació de les solucions adoptades en les obres de rehabilitació.
- b) Dossier fotogràfic detallat de l'estat actual de la unitat tipològica amb un inventari dels elements tradicionals, tant els localitzats en la pròpia parcel·la com els localitzats als vials i que romanen adherits a les tanques i que caldria conservar pel seu alt valor testimonial.
- c) Plànols d'aixecament, plantes, alçats i seccions de les edificacions principals, tanques i edificacions secundàries o auxiliars de la unitat tipològica, mostrant en tot moment el seu

- estat de conservació i possibles patologies dels murs i elements constructius. Escales 1/100.
- d) Estudi cromàtic dels paraments exteriors de les edificacions i tanques rehabilitades de la unitat tipològica i justificació de l'ús de la fàbrica de pedra vista o arrebossada amb morter de cal.
- e) Estudi d'impacte paisatgístic per tal de assegurar la correcta implantació dels elements tècnics en les edificacions fora de l'abast de la visió directa prevalent, en tot moment, la qualitat visual de la imatge que resulti de la unitat tipològica rehabilitada.

Art. 169. Tipus de paràmetres.

Els paràmetres relatius a la protecció del patrimoni edificat fan referència els següents elements:

- Escameses i urbanització.
- Alineacions.
- Alçades.
- Elements tècnics.
- Cossos i elements sortints.
- Tanques.
- Ocupació i edificabilitat.
- Era.
- Nombre de plantes.
- Planta soterrani.
- Planta baixa.
- Planta pis.
- Planta sota coberta.
- Coberta.
- Alçada lliure de les plantes.
- Composició de façanes.
- Materials i acabats de façanes.
- Materials i acabats de cobertes.
- Materials i acabats de tanques.
- Materials i acabats dels elements tradicionals.
- Rètols publicitaris i altres elements informatius.

Art. 170. Escameses i urbanització.

Les noves línies elèctriques i de telecomunicacions que sigui necessari incorporar a les edificacions de la unitat tipològica hauran de ser soterrades fins a la connexió amb les línies generals i no seran permesos els cablejats vistos al llarg de les façanes ni de les cobertes.

Només es permetran elements d'enllumenat públic en les façanes de les edificacions de les unitats tipològiques protegides quan es garanteixi la minimització dels efectes produïts als respectius habitants i no desvirtui la imatge del conjunt edificat. En tot cas, el tipus de fanal haurà de ser respectuós amb l'entorn i de forma particular amb les edificacions en les que estigui situat.



Altres elements com les baranes, en el cas de vials amb pendent pronunciada, que estiguin localitzades als paraments de la tanca de la unitat tipològica protegida hauran de ser de ferro i hauran de tenir un disseny adequat.

Pel que fa als elements vinculats al passat rural com les fonts, petites jardineres, bancs i seients adossats a la tanca o a l'edificació de la unitat tipològica, s'hauran de mantenir i condicionar en tot cas, si no entorpeixen la mobilitat, i es considerarà part indissoluble i integrant de la unitat tipològica protegida a tots els efectes.

Art. 171. Alineacions.

La unitat tipològica protegida, composta per l'edificació, l'era i la tanca, haurà de respectar les alineacions senyalades als plànols d'ordenació d'aquest Pla i en cap cas es podran modificar els seus propis límits físics, els quals donin front al vial, a menys que per raons de mobilitat no es permeti el pas d'un vehicle amb una amplada mínima de 3,5 metres.

Art. 172. Alçades.

La unitat tipològica protegida podrà mantenir l'alçada actual de les edificacions, al marge de la seva alçada reguladora definida per la seva qualificació. En tot cas s'admet l'adequació de l'alçada de l'edificació per tal d'assolir les condicions mínimes d'habitabilitat sempre i quan quedi expressament justificat al projecte de rehabilitació.

Art. 173. Elements tècnics en les unitats tipològiques protegides.

Les edificacions de les unitats tipològiques protegides hauran de tenir especial cura a l'hora d'implantar les noves instal·lacions tècniques recollides al CTE i que definim a continuació:

- a) Les xemeneies, parallamps i altres elements tècnics tradicionals s'hauran de mantenir i conservar adequadament, i en cap cas podran ser substituïts per altres elements nous d'estètica aliena a la tradicional ceretana.
- b) Les infraestructures de telecomunicacions s'hauran de centralitzar col·lectivament en cas de segregació i augment del nombre d'habitatges i hauran de quedar fora dels plans de façana i de la coberta, podent-se localitzar a l'àmbit de l'era, de l'espai lliure de la parcel·la o en un lloc adient per aquest tipus d'instal·lacions, sempre i en tot cas, minimitzant la seva visibilitat. En qualsevol cas, l'estudi d'impacte paisatgístic que es presenti conjuntament amb el projecte d'edificació o rehabilitació haurà d'incorporar les justificacions corresponents de l'emplaçament escollit per aquest tipus d'elements tècnics.
- c) Queda prohibida la col·locació d'elements captadors d'energia solar en la coberta i s'hauran de localitzar a l'àmbit de l'era o de l'espai lliure de la parcel·la en un lloc adient per aquest tipus d'instal·lacions.
- d) En cas d'augment del nombre d'habitatges en les edificacions de la unitat tipològica protegida i si s'escau, es permetrà la construcció d'ascensors sempre i quan la maquinària i les instal·lacions no afectin la coberta, ni les façanes ni cap tipus d'element estructural característic de la tipologia ceretana.
- e) Queda prohibida la col·locació de maquinària vinculada a l'aire condicionat en les façanes, finestres i coberta de les edificacions de la unitat tipològica, i s'haurà de preveure l'espai a on situar degudament tota aquesta maquinària sense desvirtuar ni carregar excessivament l'espai de l'era.
- f) No seran permeses les lluernes ni les finestres inserides al teulat tipus VELUX en les cobertes del edificis de la unitat tipològica protegida quan el seu ús principal sigui

d'habitatge. En el cas de que l'ús principal de la unitat tipològica sigui l'hotelier es permetran que les habitacions de la planta sota coberta disposin, si s'escau, de finestres inserides al teulat i en cap cas de lluernes.

Art. 174. Cossos i elements sortints de les unitats tipològiques protegides.

Les edificacions de les unitats tipològiques hauran de mantenir els elements sortints com les gàrgoles, sòcols, cornises, barbacanes i ràfecs i no es permetrà la seva substitució per altres de nous ni la seva destrucció, a menys que estiguin en clar deteriorament en quin cas s'hauran de substituir per altres elements nous de la mateixa aparença i material.

Pel que fa als cossos volats queda prohibida l'obertura i construcció de noves tribunes i balcons a les façanes que donin al vial i es permetrà a les façanes que donin a l'era la construcció de balcons o galeries vidriades sempre i quan no suposi una alteració volumètrica dels plans de façana amb vols, ni un augment de la ocupació en planta de l'edificació.

Art. 175. Tanques de les unitats tipològiques protegides.

Les tanques de la unitat tipològica protegida s'hauran de mantenir de manera escrupolosa atenent al seu important pes a l'hora de configurar l'espai urbà dels antics nuclis urbans ceretans, per tant quedarà prohibida qualsevol afectació al llarg de la seva superfície a menys que als plànols d'ordenació del present Pla s'indiquin noves alineacions.

En el cas que el mal estat de la tanca impliqui la seva substitució o adequació a les condicions de seguretat establertes, serà obligada la construcció d'aquesta tanca amb murs de pedra de la zona, ja aprofitada de la mateixa construcció o de pedreres i zones extractives properes, quedant prohibida la construcció d'aquestes tanques amb pedra forànea, rocalla, maó, i fàbrica de formigó. Quedarà prohibida la coronació de les tanques amb qualsevol tipus d'element tallant, com filferros, vidres trencats, i altres.

Quant a les alçades de la tanca, s'hauran de mantenir les alçades preexistents, i no es permetrà l'augment, ni la seva continuació amb altres materials diferents a la fàbrica de pedra, de les tanques que es situïn per sota de l'alçada màxima definida per la seva qualificació urbanística.

En tot cas, si existeix voluntat de cobrir la tanca amb els tradicionals arrebossats amb morter de cal, les prescripcions entorn a la seva tonalitat i textura hauran d'anar acompanyades d'un estudi cromàtic basat en les preexistències localitzades a l'entorn immediat i als usos tradicionals de l'arrebossat amb morters de cal en la zona.

Pel que fa als portals d'accés a la unitat tipològica, s'hauran de mantenir i condicionar per al possible pas de vehicles si s'escau, i en cap cas aquest fet suposarà l'eliminació de les barbacanes, si més no, la reconstrucció d'acord amb les mides que permetin un accés raonable a l'espai de l'era. En cas de que no es prevegi un accés motoritzat a l'interior de la unitat tipològica, s'hauran de mantenir les dimensions preexistents del portal, amb petites adequacions, si s'escau, com graons o rampes al seu contacte amb l'espai públic o el vial.

Les portalades tradicionalment realitzades amb fusta del país i amb elements tan característics com la serralleria s'hauran de mantenir en la mida que permeti el seu estat de conservació. En cas de substitució de les portalades s'haurà de respectar el material i el disseny originari preveient a més la possibilitat d'integrar respectuosament elements com les bústies, porters automàtics, i elements de seguretat. En tot cas, les portes hauran d'obrir cap l'interior de l'era i en cap cas podran envair la via pública.



Art. 176. Ocupació i edificabilitat de la unitat tipològica protegida.

En els processos d'augment de la densitat d'habitatges de la unitat tipològica protegida quedarà prohibit qualsevol increment en l'ocupació de la parcel·la, tant a l'espai de l'era com de la resta de l'espai lliure si hi ha, encara que l'edificabilitat permesa per la seva qualificació urbanística no sigui esgotada amb les construccions preexistents.

El nombre màxim d'habitatges permesos en la unitat tipològica protegida vindrà donada per la densitat màxima establerta per a les qualificacions 21a, 21b, 21c i 21d i que es de 1 habitatge per a cada 200 m² de solar, o d'1 habitatge per cada 190 m² de sostre construït total de la unitat tipològica (edificació principal i edificacions secundàries, d'acord amb l'article 167.4 d'aquestes Normes urbanístiques), a excepció dels petits coberts o construccions annexes sense valor patrimonial afegides amb el pas del temps.

Quan l'ús principal de la unitat tipològica sigui l'hoteler es permetrà que l'edificabilitat neta de la parcel·la sigui esgotada totalment sense necessitat de reservar el sostre antigament destinat per a estabulatge en aquelles qualificacions que així ho determinaven.

En tot cas es permetrà, amb el canvi d'ús de les edificacions secundàries d'emmagatzematge, assolir l'edificabilitat permesa per al total de la unitat tipològica.

Art. 177. Era de la unitat tipològica protegida.

L'era de la unitat tipològica protegida s'haurà de conservar i adequar a les noves exigències funcionals però sense perdre el seu caràcter d'espai vinculat al món rural ceretà i no es podrà ocupar en cap cas amb ampliacions de les edificacions principals ni les secundàries, mantenint-se en tot moment com espai lliure d'ús privat.

Pel que fa a les construccions auxiliars afegides i sense cap valor arquitectònic, com ho puguin ser els coberts o dipòsits d'eines, podran ser enderrocats per tal de alliberar l'espai de l'era.

Pel que fa a l'estat de la seva superfície trepitjable s'haurà de condicionar i mantenir quan aquesta tingui algun tipus de valor testimonial o, be substituir per una superfície adient realitzada amb peces ceràmiques, de pedra de la zona o amb terra compactada. En tot cas, i atenent a la superfície de l'era de la unitat tipològica protegida, es permetrà la incorporació de petites zones enjardinades, sempre i quan predomini ostensiblement la proporció de les superfícies pavimentades sobre les enjardinades.

Els elements tradicionals com petites fonts, bancs i altres peces de mobiliari domèstic rural incloses a l'era de la unitat tipològica s'hauran de mantenir i condicionar, i no més en cas d'obstaculitzar el programa funcional de la unitat tipològica es podrà justificar el seu enderroc, tenint present les especificacions exposades en el present capítol.

S'haurà de preservar un espai a l'era, si aquest es l'únic espai lliure de la parcel·la, per situar totes, o la major part, de les instal·lacions de tractament d'aire, d'infraestructura de telecomunicacions i per als captadors solars, sense afectar el seu caràcter d'espai per al lleure. L'estudi d'impacte paisatgístic del projecte d'edificació haurà d'establir les alternatives i justificacions.

Només es permetrà la construcció de piscines a l'era de la unitat tipològica ceretana protegida sempre i quan les seves dimensions no afectin les servituds de pas ni d'instal·lacions i s'integri respectuosament amb el conjunt de la unitat tipològica. En cas que no es compleixin aquestes condicions quedarà prohibida la construcció de piscines a l'era de la unitat tipològica protegida.

Art. 178. Nombre de plantes de la unitat tipològica protegida.

En tot cas, s'hauran de mantenir el nombre de plantes de les edificacions preexistents de la unitat tipològica protegida, i en cap cas, amb els processos d'augment de nombre d'habitatges es podran construir entresols o plantes sota coberta independents.

Art. 179. Planta soterrani de la unitat tipològica protegida.

No es permet la construcció de soterranis en les unitats tipològiques protegides, en tot cas, es condicionaran i adequaran els cellers existents per tal de fer-les aprofitables funcionalment.

Art. 180. Planta baixa de la unitat tipològica protegida.

D'acord amb la legislació vigent sobre l'habitabilitat dels espais destinats a habitatge, les plantes hauran de tenir una distància mínima lliure entre forjats, que en el cas de les edificacions de les unitats tipològiques protegides potser no s'assoleix, i que al prohibir l'augment de l'alçada de l'edificació s'haurà de resoldre mitjançant el reajustament del forjat de la planta primera o mitjançant el rebaix de la cota del paviment de planta baixa, fins poder permetre els mínims d'alçada fixada per la legislació vigent. En tot cas, s'haurà de tenir especial consideració amb els elements estructurals de les edificacions afectades.

Art. 181. Planta pis de la unitat tipològica protegida.

D'acord amb la normativa, les plantes pis hauran de tenir una alçada lliure mínima entre forjats de 2,70 metres.

Art. 182. Planta sota coberta de la unitat tipològica protegida.

En cap cas, la planta sota coberta de les edificacions amb ús residencial de la unitat tipològica protegida, si aquesta existeix, podrà constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

Pel que fa a les edificacions amb ús hoteler es permetrà l'ocupació amb habitacions i serveis independents, garantint en tot moment l'habitabilitat tant de les zones privades com les de les zones comunes, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

En el cas que l'edificació, amb ús residencial o ús hoteler, no consti de planta sota coberta, es permetrà la construcció d'un nou forjat sempre i quan aquest no impliqui cap augment de l'alçada de l'edificació, sigui habitable amb alçades lliures superiors, en gran part de la planta, a 1,50 metres i es disposin de obertures o finestres a les façanes que permetin una ventilació i il·luminació adequada dels espais habitables. En cas que no es compleixin aquestes condicions quedarà prohibida la utilització segregada de la planta sota coberta i s'haurà d'integrar l'espai amb la planta inferior.

Art. 183. Coberta de la unitat tipològica protegida.

La coberta de les edificacions principals de la unitat tipològica protegida s'haurà de mantenir i condicionar en tot el seu volum i no es permetrà la seva substitució per una de nova. En cap cas es podrà canviar el tipus de teulada i en tot moment s'haurà de tenir en compte el tipus predominant de teulada a la zona.

Pel que fa a la coberta de les edificacions secundàries, aquestes es podran substituir a causa del seu mal estat, sempre i quan no suposi un increment de l'alçada de l'edificació, i es mantingui la geometria, posició i sistema constructiu de la coberta original.



Es planteja la possibilitat d'aprofitar les aigües pluvials per al manteniment de les superfícies enjardinades mitjançant la conducció des de la coberta fins a dipòsits soterrats que es podrien localitzar al celler, si aquest existeix, o a l'espai de l'era.

Queda prohibida la col·locació de lluernes i de finestres inserides al teulat tipus VELUX en la coberta de les edificacions amb ús residencial. Pel que fa a les edificacions amb ús hoteler només es permetran les finestres inserides al teulat, en tot cas, sense desvirtuar la imatge del conjunt de la unitat tipològica.

Art. 184. Alçades de les plantes de la unitat tipològica protegida.

En les edificacions de la unitat tipològica protegida es podran adequar les alçades lliures de les plantes a les exigències normatives entorn a l'habitabilitat dels habitatges o de les habitacions en cas d'ús hoteler.

Pel que fa a les edificacions principals, es podran substituir els forjats sempre i en tot moment atenent al sistema constructiu i estructural de l'edificació i a la disposició de les obertures de les diverses façanes, entenent que no es podran obrir noves finestres als murs de les façanes.

Per a les edificacions secundàries que es vulguin rehabilitar i transformar en habitatges i si no s'ha esgotat l'edificabilitat permesa, el nombre de plantes vindrà determinat per l'alçada que assoleixi l'edificació preexistent i els nous forjats hauran de garantir que les alçades lliures de les plantes seran les òptimes per permetre l'habitabilitat dels habitatges o habitacions en cas d'ús hoteler.

Art. 185. Composició de façanes de la unitat tipològica protegida.

Les façanes de les diferents edificacions de la unitat tipològica protegida hauran de conservar en tot moment el criteri tradicional ceretà de fer predominar ostensiblement el massís de les parets per sobre del buit de les finestres, i en cap cas es podran efectuar noves obertures a les façanes que donin al vial o en les parets mitgeres vistes.

Pel que fa a les façanes de les edificacions principals que donin a l'era, es permetrà la construcció de finestrals sempre i quan el sistema constructiu i l'estructura dels murs així ho permeti, i en cap cas no es permetrà la construcció de cossos volats respecte del pla de façana.

En les façanes de les edificacions secundàries que donin a l'era, si aquestes existeixen, i que es vulguin rehabilitar i condicionar com a habitatges o com habitacions d'hotel, es permetrà la construcció de grans superfícies vidriades, així com balcons i galeries, que contrastin amb les façanes massives que donin als vials o a les parcel·les veïnes, i en cap cas es podrà superar el pla de façana de l'edifici preexistent.

Art. 186. Materials i acabats de façanes de la unitat tipològica protegida.

Les façanes de les diferents edificacions principals i secundàries de la unitat tipològica hauran de conservar en tot moment els materials tradicionals que les conformen, incorporant a les façanes de l'era que ho permetin nous sistemes constructius que estableixin un diàleg respectuós amb les preexistències.

a) Pedra de la zona:

- Les parets de pedra de les façanes de les edificacions podran ser vistes o arrebossades d'acord amb el seu estat original i les preexistències de la zona. En tot cas, quan s'opti per l'arrebossat de les façanes es tindrà especial cura en evitar colors llampants i s'haurà d'efectuar un estudi cromàtic per tal d'integrar al màxim l'edificació, i sempre tenint en compte els tradicionals sistemes d'arrebossat amb morter de cal de la comarca.

- Queda prohibida la reconstrucció de parets i murs a les edificacions amb sistemes moderns de fàbrica ceràmica revestida amb aplacat de pedra a qualsevol àmbit de la unitat tipològica.
- A l'hora d'efectuar aixecaments de murs de pedra per rehabilitar edificacions destinades a habitatge o per ús hoteler, segons la pràctica tradicional constructiva ceretana, s'haurà d'aplicar la normativa vigent entorn a l'eficiència energètica.

b) Fàbriques ceràmiques:

- Queda prohibit l'ús de fàbrica ceràmica, vista o arrebossada, a qualsevol àmbit de les façanes de la unitat tipològica protegida.
- 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 de la zona.
- Quan per condicionants evolutius, tradicionalment associats a l'augment del volum construït de les edificacions principals, es vegi la coronació de la coberta amb fàbrica ceràmica, s'efectuarà un estudi de viabilitat per tal de poder substituir-la per fàbrica de pedra de la zona, si no, es procedirà al seu manteniment corresponent amb arrebossats unificadors per a tota la façana.
- En les construccions secundàries de la unitat tipològica protegida que s'adaptin per a habitatge o per ús hoteler, s'hauran de enderrocar els tancaments fets amb fàbrica ceràmica.

c) Fusta:

- Queda prohibit l'ús de fusta tant com a element constructiu vist i com a sistema de revestiment a tot l'àmbit de les façanes de les edificacions principals i secundàries de la unitat tipològica protegida.
- S'hauran de conservar i condicionar els elements portants de fusta de les obertures de les façanes de les edificacions, tals com els 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.
- A l'àmbit de les façanes de les edificacions secundàries que es converteixin en habitatges i que donin a l'era es permetrà l'ús combinat de la fusta, com a forma de revestiment, amb les superfícies vidriades, sense en cap moment, superar la proporció de pedra i vidre utilitzat en la seva resolució.
- 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.
- Els porticons de les finestres s'hauran de mantenir si aquest existeixen quedaran prohibits per a les noves finestres i galeries realitzades en les edificacions secundàries convertides en habitatge o en habitacions hoteleres.
- Els cossos volats oberts de nova construcció en les façanes que donin a l'era, podran tenir les baranes i elements de seguretat de fusta, però mantenint un criteri formal i de contenció projectual que no desvirtui la imatge del conjunt de les edificacions.
- Les portalades existents d'accés a la unitat tipològica protegida 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.

- De forma general, la fusta emprada de forma diversa en les façanes haurà d'estar degudament tractada.

d) Metall:

- Queda prohibit l'ús dels diferents elements metàl·lics tant com a element constructiu o estructural vist i com a sistema de revestiment a tot l'àmbit de les façanes de les edificacions principals i secundàries de la unitat tipològica protegida.
- Pel que fa a les noves façanes que donin a l'era es permetrà un ús com a material de revestiment sempre i quan aquest quedi integrat cromàticament al conjunt edificat i no superi la proporció de les superfícies vidriades, les de fusta i les realitzades amb pedra vista.
- En el cas que les edificacions principals de la unitat tipològica disposin de baranes realitzades amb ferro colat o altres tipus s'hauran de conservar i mantenir, evitant la seva substitució per baranes de fusta.
- Els canalons, els entubats d'instal·lacions i altres elements que discorrin per el pla de façana de les edificacions de la unitat tipològica protegida hauran de ser metàl·lics i quedaran integrats cromàticament al conjunt de l'edificació.

e) Vidre:

- S'hauran de substituir totes les superfícies vidriades de les finestres i portes de les edificacions de les unitats tipològiques protegides per tal de poder assegurar el compliment d'eficiència energètica de la legislació vigent.

f) Formigó:

- Queda prohibit l'ús del formigó tant in situ com en forma de prefabricats en tot l'àmbit de les façanes, tret que per qüestions de seguretat estructural així ho prevegi el projecte de rehabilitació de les edificacions secundàries convertides en habitatges o en hotel, i sempre que aquest quedi, formal i cromàticament, del tot integrat al conjunt de la unitat tipològica.

g) Plàstics i similars:

- Queda prohibit l'ús de materials plàstics i sintètics a qualsevol àmbit de les façanes.

h) Fibrociment:

- Queda prohibit l'ús del fibrociment i similars a qualsevol àmbit de les façanes.

Art. 187. Materials i acabats de cobertes de la unitat tipològica protegida.

En tot moment les cobertes de les edificacions de les unitats tipològiques s'hauran de mantenir en la seva posició original i condicionar degudament per tal d'assolir els paràmetres d'eficiència energètica regulada a la legislació vigent. En cap cas es podran substituir total o parcialment les teulades per tal d'augmentar l'alçada de les edificacions.

En cas de substitució de trams de teulades a causa del seu mal estat, les noves peces hauran de ser del mateix tipus, mida i aspecte que les originals, i en cap cas es podrà canviar de forma total el tipus de material de coberta en cap de les edificacions de la unitat tipològica.

D'acord amb els diferents tipus de teulada de la zona podrem trobar les següents:

- Teula ceràmica tradicional.
- Llosa de pedra.
- Pissarra del país.

Pel que fa a les edificacions secundàries convertides en habitatges o en hotel i que presentin una teulada en molt mal estat o ruïnós, es permet la seva substitució per una de nova, sempre i quan es mantingui la alçada, posició, geometria i sistema constructiu de la teulada preexistent i els materials emprats siguin els mateixos que els de les edificacions principals de la unitat tipològica.

El sistema constructiu emprat en les cobertes rehabilitades totalment o parcialment haurà d'incorporar elements tradicionals com els ràfecs amb cantells inferior als 8 centímetres evitant el ràfec construït amb el mateix forjat volat.

En les cobertes amb pendent molt pronunciada, i amb teulades de llosa o pissarra del país s'hauran de col·locar paraneus.

En tot cas, queda prohibida la col·locació de lluernes i finestres inserides a la teulada en els edificis principals i secundaris quan tinguin un ús residencial, i no més es permetran les finestres inserides, tipus VELUX, en les teulades de les edificacions secundàries rehabilitades quan el seu ús sigui l'hoteler.

Art. 188. Materials i acabats de tanques de la unitat tipològica protegida.

Les tanques de la unitat tipològica protegida s'hauran de condicionar i mantenir d'acord amb els sistemes constructius, materials i dimensions preexistents, quedant del tot prohibida la seva substitució, parcial o total, amb materials aliens als tradicionalment emprats en la zona.

De forma general, les tanques de pedra del país podran ser vistes o arrebossades, segons les justificacions aportades en la documentació que s'ha d'adjuntar juntament amb el projecte d'edificació o rehabilitació.

En cap cas es permetrà l'ús de paraments de fusta, metalls tractats i altres com a sistema de revestiment ni constructiu de la tanca de la unitat tipològica protegida.

Art. 189. Materials i acabats dels elements tradicionals de la unitat tipològica protegida.

Els diferents elements tradicionals preexistents del conjunt de la unitat tipològica protegida hauran de quedar recollits a la documentació conjunta del projecte d'edificació o rehabilitació.

Només es permetrà el condicionament i manteniment de les barbacanes existents i en cap cas es permetrà la construcció de noves. En les barbacanes 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 protegida.

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.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Art. 190. Rètols publicitaris i altres elements informatius en la unitat tipològica protegida.

Només es permetrà la col·locació de rètols publicitaris a les tanques quan aquests facin referència exclusiva a l'activitat que es desenvolupi a l'interior de la unitat tipològica protegida, en tot cas vinculada quan l'activitat es vinculi a usos com l'hoteler, de restauració, i cultural.

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.

Queda prohibida la col·locació de rètols publicitaris tipus bandera, que sobresurtin perpendicularment del pla vertical de la tanca o edificació.

3076

TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 191. Definició i delimitació.

1. El Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal classifica com a sòl urbà els terrenys que, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics, o bé són compresos en àrees consolidades per a l'edificació, almenys en dues terceres parts de la seva superfície edificables.
2. En el supòsit de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució del planejament urbanístic o que estiguin inclosos en un Polígon d'actuació o Pla de Millora urbana, la classificació com a sòl urbà no deslliura els propietaris afectats del compliment de les obligacions derivades del planejament de desenvolupament o dels compromisos de conservació adquirits.
3. Aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal delimita el sòl urbà, consolidat i no consolidat, en els corresponents plànols de "Qualificacions urbanístiques del sòl urbà i urbanitzable" i es delimiten les corresponents zones i subzones del sòl urbà i es determinen les alineacions i rasants.

Art. 192. Drets i deures dels propietaris en sòl urbà consolidat.

1. El sòl urbà consolidat pot ésser edificat d'acord amb les determinacions d'aquest POUPM, mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent, si assoleix la condició de solar.
2. Els propietaris tenen dret a executar les obres d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar. S'admet que les obres d'urbanització i edificació siguin simultànies, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que determini l'Ajuntament.
3. Els propietaris de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar al seu càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi de repartiment efectiu de càrregues i beneficis urbanístics, i han d'edificar els solars resultants en els terminis fixats per aquest Pla o el Programa d'actuació urbanística de cada municipi.
4. Els propietaris de sòl urbà consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a ampliar vials.
5. En el cas que sigui necessària la reparcel·lació, per poder edificar en sòl urbà consolidat, aquesta ha d'haver estat aprovada.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Urbanisme
Direcció General del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Jordi Romero i Imma Jansar

Exp 2010/040986/C/34
Diligència per fer constar que
La Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en data 29 de juny de 2015 ha estimat en part el recurs contencios-administratiu núm. 148/2011 pel qual declara la nul·litat de l'article 192.4 de les Normes urbanístiques del POUPM de la Cerdanya, segons el qual, els propietaris de sòl urbà consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a ampliar vials.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Sònia Bofarull Serral

Art. 193. Drets i deures dels propietaris en sòl urbà no consolidat.

1. L'àmbit d'actuació en sòl urbà no consolidat és el Polígon d'actuació urbanística o el sector del Pla de millora urbana, que pot ser físicament discontinu. La definició de l'àmbit d'actuació comporta els següents drets i deures, segons l'art.44 del DL 1/2010:

- a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
- b) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta tot el sòl reservat pel planejament urbanístic pels sistemes urbanístics inclòs en l'àmbit d'actuació.
- c) Cedir i executar, si així es determina en el corresponent sector, els sistemes urbanístics que aquest Pla inclou en el polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana.
- d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici dels drets que corresponguin, en relació a les despeses d'instal·lació de les xarxes amb càrrec a les empreses subministradores.
- e) Costejar, de forma proporcional a ell, les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament d'aigua, o bé de l'ampliació de les ja existents (internalització de costos de l'abastament d'aigua).
- f) Costejar tots els costos derivats del sanejament d'aigües residuals i pluvials del sector.(Internalització dels costos del sanejament).
- g) Edificar els solars en els terminis establerts en el planejament urbanístic.
- h) Executar en els terminis establerts la construcció de l'habitatge protegit que els correspongui.
- i) Conservar les obres d'urbanització agrupades legalment com a junta de conservació.
- j) Els propietaris del sòl urbà no consolidat han de cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'àmbit d'actuació inclòs en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a que fa referència l'article 70.2 del DL 1/2010.
- k) En els sectors amb ús residencial o mixt es reservarà, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, del qual un mínim del 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial, i la resta del percentatge a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística s'ajustaran a les condicions de cessió i urbanització establertes per la legislació vigent als arts. 42.2 i 44.2 del DL 1/2010:

- a) Cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via del sistema de comunicació, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
- b) Cedir gratuïtament els terrenys destinats a l'ampliació de vials en les condicions definides en l'art. 44.2 del DL 1/2010.
- c) Acabar o completar al seu càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i l'edificació d'aquests en els terminis previstos per aquest Pla o el programa d'actuació municipal.

3. En qualsevol cas, els Ajuntaments de l'àmbit del POUPM hauran de regularitzar la seva situació administrativa en relació als aprofitaments d'aigües amb destinació a l'abastament municipal, sol·licitant les concessions d'aigües de la CHE. Si no es comptés amb disponibilitat de recursos

hídrics suficients per a l'abastament dels nous sectors, els Ajuntaments hauran de sol·licitar a la CHE les concessions d'aigües o la modificació per ampliació de les ja existents.

Art. 194. Zones en sòl urbà.

1. Es defineixen les zones i subzones de sòl urbà, en funció de la regulació específica per a cada teixit, de les diferents intensitats d'edificació, dels diferents usos principals i de la relació existent entre el planejament anterior, fins l'aprovació definitiva del present Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal de la Cerdanya, format per les NNSSP dels municipis de Lleida, del PICC dels municipis de Girona, de les NNSSP del municipi de Prats i Sansor i de les subzones procedents del planejament derivat desenvolupat durant la vigència del planejament general anteriorment descrit.

2. Aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal estableix les zones i subzones següents:

-Zona de centre històric:

-Edificació contínua entre mitgeres..... clau 11

-Zona d'ordenació tradicional ceretana B:

-Ordenació tradicional ceretana B clau 12a

-Edificació contínua entre mitgeres..... clau 12b

Subzones:

Ordenació tradicional ceretana B_La Cabaneta_Ger clau 12a-LC-HPO

-Zona d'ordenació tradicional ceretana A:

-Ordenació tradicional ceretana A clau 21a

-Edificació rural cerdana clau 21b

-Edificació rural agrícola clau 21c

-Edificació rural antiga clau 21d

Subzones:

-Ordenació tradicional ceretana A_Bolvir..... clau 21a-BOL

-Ordenació tradicional ceretana A_Fontanals de Cerdanya..... clau 21a-FON-1

-Ordenació tradicional ceretana A_Fontanals de Cerdanya..... clau 21a-FON-2

-Ordenació tradicional ceretana A_Fontanals de Cerdanya..... clau 21a-FON-3

-Ordenació tradicional ceretana A_Guils de Cerdanya clau 21a-GUI

-Zona d'ordenació en edificació rural cerdana nova:

-Edificació rural cerdana clau 22a

-Edificació rural cerdana_Prullans..... clau 22a-PRU

-Edificació rural cerdana nova..... clau 22b

Subzones:

-Edificació rural cerdana_Coll de Travesseres-Lles de Cerdanya..... clau 22a-CF

-Zona d'ordenació cerdana de baixa intensitat

-Ordenació cerdana baixa intensitat..... clau 23a

-Ordenació cerdana baixa intensitat. Pendent d'edificar..... clau 23b

Subzones:

-Ordenació cerdana baixa intensitat._Fontanals de Cerdanya..... clau 23a-FON

-Ordenació cerdana baixa intensitat._Guils de Cerdanya clau 23a-GUI

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

-Zona d'edificació residencial aïllada plurifamiliar:

-Grau I	clau 31a
-Grau II	clau 31b
-Grau III	clau 31c
-Grau IV	clau 31d
-Grau V.....	clau 31e
-Grau VI	clau 31f
-Grau VII	clau 31g

Subzones:

-Zona de desenvolupament residencial plurifamiliar_SUP 32_Bolvir.....	clau 31-SUP 32
-Zona de desenvolupament residencial plurifamiliar_SUP 36_Ger.....	clau 31-SUP 36

-Zona d'edificació residencial unifamiliar aïllada:

-Grau I	clau 32a
-Subzona unifamiliar-plurifamiliar grau I.....	clau 32a-p
-Grau II	clau 32b
-Grau III	clau 32c
-Grau IV	clau 32d
-Subzona unifamiliar grau IV-2.....	clau 32d-2
-Grau V	clau 32e
-Residencial entre mitgeres grau I	clau 32f
-Residencial entre mitgeres grau II	clau 32g
-Intensitat I	clau 32h
-Intensitat II	clau 32i
-Unifamiliar aïllada	clau 32j

Subzones:

-Zona Residencial La Corona_Urbanització La Corona_Bolvir.....	clau 32-LC 1
-Zona comercial La Corona_Urbanització La Corona_Bolvir	clau 32-LC 2
-Zona Residencial aïllat , aparellat o en filera_SUP 31_Bolvir	clau 32-SUP 31-A
-Zona Residencial aïllat_SUP 31_Bolvir	clau 32-SUP 31-B
-Zona Residencial en filera_SUP 31_Bolvir.....	clau 32-SUP 31-C
-Desenvolupament residencial unifamiliar aïllat_SUP 32_Bolvir.....	clau 32-SUP 32-1
-Desenvolupament residencial unifamiliar aparellats_SUP 32_Bolvir.....	clau 32-SUP 32-2
-Zona residencial unifamiliar en filera_SUP 33_Bolvir.....	clau 32-SUP 33
-Zona unifamiliar aïllada_SUP 34_Bolvir	clau 32-SUP 34
-Zona residencial SUP Bolvir_Bolvir	clau 32-SUP Bolvir
-Zona residencial unifamiliar aïllada. SUP Escoles_Bolvir	clau 32-SUP Escoles
-Zona residencial SUP Sallent_Bolvir.....	clau 32-SUP Sallent
-Desenvolupament residencial unifamiliar aïllat_SUP 36_Ger	clau 32-SUP 36-1
-Desenvolupament residencial unifamiliar aparellats_SUP 36_Ger	clau 32-SUP 36-2
-Residencial unifamiliar i bifamiliar aïllada_PE carrer Serrat_Urús	clau 32-PE

-Zona industrial:

-Zona industrial jardí	clau 51a
-Zona industrial	clau 51b

-Zona d'activitat terciària i comercial..... clau 52


-Zona de manteniment de l'ordenació existent:

-Edificis singulars	clau 61a
-Àrees d'estructura homogènia	clau 61b
-Conservació de l'ordenació i l'ús	clau 61c

-Àrees de desenvolupament de PPU.....	clau 61d
Urbanització Tartera_Das.....	clau 61-d1
-Parc urbanitzat.....	clau 61-d1-H
-Passos privats.....	clau 61-d1-p
Urbanització Devesa de Saga_Ger	clau 61-d2
Urbanització El Pla_Prats i Sansor.....	clau 61-d3
-Zona d'artesanía, petita indústria i magatzems.....	clau 61-d3-A
-Zona comercial i hotelera.....	clau 61-d3-G
-Zona de parc urbanitzat.....	clau 61-d3-H
-Zona residencial extensiva.....	clau 61-d3-i
-Zona de verd privat:	
-Zona de verd privat	clau 71a
-Horts annexos a l'edificació rural cerdana.....	clau 71b
-Zona d'equipament privat:.....	clau 72
-Zona amb desenvolupament hoteler:.....	clau H
Subzones procedents del planejament derivat desenvolupat	
-Desenvolupament hoteler_ Fontanals de Cerdanya.....	clau H-FON
-Desenvolupament hoteler_Prullans	clau H-PRU

Art. 195. Aplicació dels preceptes d'aquest capítol.

1. El sòl urbà es regula per les determinacions generals i específiques que s'estableixen en aquestes Normes urbanístiques, per les determinacions que estableixi el planejament derivat que desenvolupi cada àrea i per les ordenances municipals de regulació de l'edificació i usos pormenoritzats.
2. Quan respecte a les condicions bàsiques de l'ordenació de l'edificació establertes per a cada zona o subzona es determini la seva aplicació directa, s'entendrà que els projectes d'aquestes normes s'apliquen directament, sense necessitat de planejament de desenvolupament.
3. Els preceptes d'aquest capítol s'aplicaran subsidiàriament al sòl urbanitzable que s'incorpori al procés urbà. Les zones definides pels Plans parcials urbanístics que desenvolupin aquest POUPM podran fer referència a les zones regulades per aquestes Normes urbanístiques o crear noves subzones.


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Art. 196. Edificacions existents i rehabilitació.

1. Les edificacions existents que no s'ajustin a les condicions establertes en aquestes Normes urbanístiques que no es trobin en situació fora d'ordenació es consideren de volum i ús disconforme. En elles es podran autoritzar totes les obres de consolidació i rehabilitació, i els canvis d'ús, sempre que es tracti d'usos admesos a les corresponents zones. Els usos preexistents podran mantenir-se sempre que no esdevinguin incompatibles amb els determinats per a cada zona.
2. Per a les edificacions d'arquitectura tradicional ceretana, que el POUPM proposa conservar, s'admetrà la seva reconstrucció total o parcial amb els mateixos paràmetres i volums existents. En aquest cas caldrà tramitar prèviament un projecte de ruïna d'acord amb el que estableix l'article 198 del DL 1/2010, acompanyant uns plànols del seu estat actual i un reportatge fotogràfic

complet. En tot cas, caldrà justificar que els volums i la tipologia dels edificis reconstruïts son anàlegs als precedents.

Art. 197. Condicions d'urbanització.

1. Es disposa com a preceptiu que les esteses de noves línies elèctriques i/o de telecomunicacions es realitzin de forma soterrada, així com els trams de connexió amb les línies preexistents. Pel que fa a les línies elèctriques i/o de telecomunicacions preexistents s'hauran de soterrar si es fan obres de nova construcció o de rehabilitació urbanística.

2. Pel que fa a l'abastament d'aigües, el planejament derivat en sòl urbà no consolidat, quan es sol·liciti informe de l'ACA, haurà de contenir i justificar el següent, informant l'ACA desfavorablement en el cas que no s'aportin aquestes justificacions:

- a) Avaluació de la demanda d'aigua (m³/dia, m³/any)
- b) Origen dels recursos (pous, captacions superficials, connexió a la xarxa municipal,...)
- c) Disponibilitat de recursos: si el sector connectés a la xarxa municipal d'aigua potable, cal aportar informe tècnic de l'Ajuntament/empresa sumministradora conforme aquest es capaç de subministrar el cabal necessari per satisfer la demanda d'aigua del sector, i còpia de la/les concessió/ns d'aigües d'aquests aprofitaments o bé còpia segellada de la seva sol·licitud davant la CHE.
- d) Dotacions d'aigua sense superar les previsions del Pla hidrològic de la conca de l'Ebre (PHCE).
- e) Internalització del cost de l'abastament d'aigua.

En qualsevol cas, els Ajuntaments hauran de regularitzar la seva situació administrativa en relació als aprofitaments d'aigües amb destinació a l'abastament municipal, sol·licitant les concessions d'aigües a la CHE. Si no es comptés amb disponibilitat de recursos hídrics suficients per a l'abastament dels nous sectors, els Ajuntaments hauran de sol·licitar a la CHE les concessions d'aigües o la modificació per ampliació de les ja existents.

3. Caldrà adaptar la situació del sanejament del sòl urbà consolidat al PSARU-2005, al PSARI-2003 i al RSPS.

Tanmateix, l'apartat 6.4 del PSARU-2005, preveu la possibilitat de subscriure convenis amb les parts interessades (Ajuntament, ACA, propietaris), per tal de formalitzar el compromís de col·laboració en matèria de sanejament, amb la finalitat d'executar el sanejament amb les adequades condicions per tal que puguin ser recepcionades per l'Ajuntament. Els nous sectors de desenvolupament urbanístic podrien connectar al sistema públic de sanejament sempre que es pogués signar l'esmentat conveni entre les parts. En aquest cas l'informe favorable en relació al planejament en sòl urbà no consolidat, en sòl urbanitzable o en sòl no urbanitzable (SNU), restarà condicionat a la formalització del conveni. Si no hi poguessin connectar, caldrà depuració pròpia i autorització d'abocament d'aigües residuals.

4. Respecte les aigües residuals industrials i per al cas d'indústries de nova implantació en sectors consolidats, hauran de disposar d'un pre-tractament abans d'abocar al col·lector, adequant-se, en tot cas, al PSARI-2003, al RSPS i a l'article 260 del RD 606/2003.

5. Els sectors hauran de ser compatibles amb el punt 5é del RD 9/2008 i amb l'article 6 i les DT 1a i 2a del RLUC.

6. El planejament derivat, en sòl urbà no consolidat, quan es sol·liciti informe de l'ACA haurà de contenir i justificar el següent, informant l'ACA desfavorablement en el cas que no s'aportin aquestes justificacions:

- a) Producció prevista d'aigües residuals, tant en quantitat (m³/dia, m³/any) com en qualitat.

- b) Previsió d'evacuació de les aigües residuals, amb expressió de cadascuna de les xarxes residuals i pluvials i dels col·lectors, indicant materials i diàmetres de les canonades i direcció de les aigües, així com de la seva depuració (EDAR existent o nova).
 - c) Adopció de xarxa separativa (pluvials i residuals).
 - d) Adequació al PSARU-2005, al PSARI-2003 i al Reglament de Serveis Públics de Sanejament (RSPS) (RD 130/2003, de 13 de maig, DOGC 3894, 29/5/2003).
 - e) Internalització del cost del sanejament.
- 7.** El sector adoptarà la xarxa separativa (residuals i pluvials), i, en cas que no fos possible la construcció de col·lectors d'aigües pluvials (on connectaria la xarxa de pluvials de cada sector), caldrà preveure la construcció de sistemes anti-DSU previs a la connexió al clavegueram unitari (com ara un dipòsit de retenció d'aigües pluvials). Les aigües pluvials podrien utilitzar-se per al rec de les zones verdes.
- 8.** Dins del sòl no residencial els sectors hauran d'incloure expressament la previsió d'EDAR pròpia i reserva d'espai per a EDAR i col·lectors, havent-se de disposar d'autorització d'abocament, i complir l'article 260 del RD 606/2003.
- 9.** Caldrà preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.
- 10.** L'enllumenat públic i viari estarà dissenyat per garantir l'estalvi i l'eficiència energètica i la reducció de la contaminació lumínica. El projecte constructiu justificarà aquests aspectes; així, per exemple, es prioritzaran les làmpades VSAP o tecnologia més eficient, així com la situació de reductors d'intensitat de llum durant les hores de menys circulació de persones i vehicles, la situació de conjunts de programadors i fotòmetres per adequar l'encesa a la il·luminació exterior, i la reducció de la intensitat i densitat d'il·luminacions en zones de poca o gens circulació de persones, jardins i parcs, vials de polígons industrials.
- 11.** Llevat casos justificats per una elevada mobilitat que impliquin la construcció de vials de doble sentit, la secció de nous vials urbans es projectarà de tal forma que l'amplària que es destini a calçada no superi el 50% de la total del vial.
- 12.** Els vials, llevat casos justificats, incorporaran arbrat (preferentment autòcton tal com s'especifica a l'articulat sobre zones verdes).



CAPÍTOL II. REGULACIÓ DETALLADA DE LES ZONES

SECCIÓ 1. ZONA DE CENTRE HISTÒRIC.

Art. 198. Edificació contínua entre mitgeres, clau 11.

1. Definició:

Correspon a les zones del nucli antic de les poblacions on les edificacions formen una unitat contínua, amb habitatges entre mitgeres i l'alineació de façana coincideix amb l'alineació de carrer.

Es considera que compleixen aquesta ordenació les edificacions que entre si deixen el call tradicional d'acord amb les condicions que s'imposen als articles posteriors.

La regulació proposada té com a finalitat mantenir les característiques morfològiques del teixit.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

zona	Parcel·la mínima m ² sl	Front mínim de parcel·la m
11	L'existent	6

- En reparcel·lacions, la façana mínima serà de 6 metres i la façana màxima, per un sol accés vertical, de 12 metres.
- La densitat d'aquesta zona de sòl urbà, quan es prevegi reserva de sostre per a habitatge protegit (HPO), podrà incrementar-se al doble per poder permetre la construcció, com a màxim, de dos habitatges on abans hi havia un de sol. En tot cas, s'haurà de mantenir la superfície mínima de parcel·la o l'existent.

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
- Edificació en alineació a vial.
- b) Fondària edificable:
- No es limita la fondària edificable.
- c) Densitat màxima: 1 habitatge/100 m²st construït. Als efectes de densitat s'ha de considerar el càlcul del nombre d'habitatges per excés respecte a les fraccions.
- d) Ocupació màxima:
- En planta baixa (PB): fins el 100% de la superfície del solar.
 - Resta de plantes: fins al 70% de la superfície del solar.
 - La planta soterrani pot tenir fins al 100% de l'ocupació en planta de l'edificació.
 - L'ocupació total de l'amplada de parcel·la és obligatòria per a la primera crugia i a tota l'alçada.

e) Nombre de plantes i alçada reguladora segons l'amplada del vial:

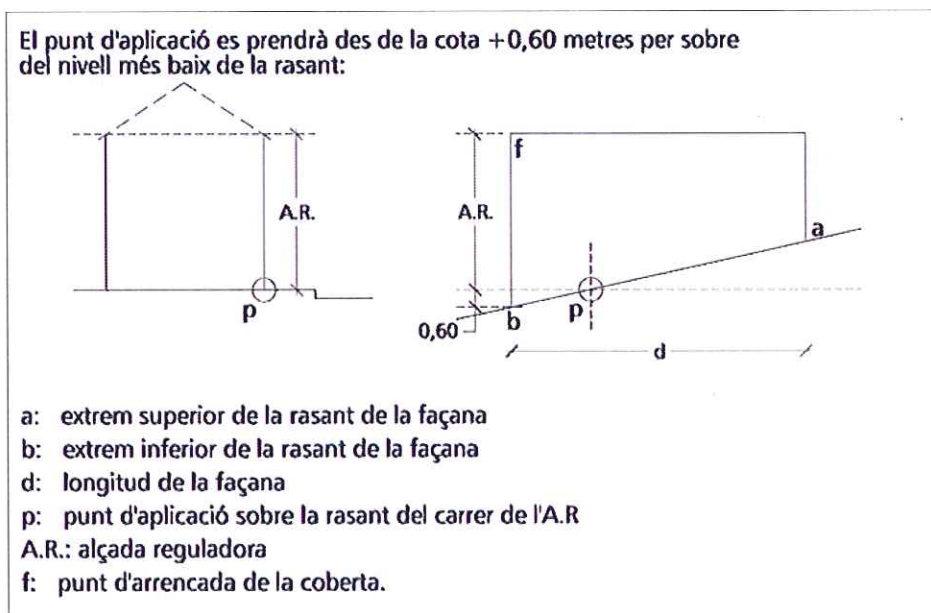
zona	amplada del carrer	Nombre de plantes	Alçada reguladora
	m	nº	m
11	≤5	PB+1PP	6,40
	>5	PB+2PP	9,45

- No es permès depassar l'alçada reguladora inclusivament en el cas que, en aplicar-la, la última planta permesa tingués el nivell inferior a l'únic carrer d'accés possible. En aquest cas i únicament a l'efecte de poder entrar a l'edifici es podran dur a terme, segons l'ordenació tradicional, rampes o escales d'accés a l'immoble.

f) Alçada lliures de les plantes:

- Alçada lliure mínima entre forjats: 2,70 metres.
- Alçada lliure màxima entre forjats: en planta baixa 3 metres i per la resta de plantes 2,70 metres.

g) Aplicació específica de l'alçada reguladora:



h) Cossos sortints:

- No es permès cap cos sortint tancat com tribunes i altres.
- No es permès que els balcons surtin més de 1/10 de l'amplada del carrer, presa en qualsevol punt de la façana, i amb un vol màxim de 1 metre.

i) Coberta:

- No es permesa la construcció de lluernes ni la instal·lació de finestres al teulat.
- Es permès el vol màxim de la coberta de 45 centímetres en carrers d'amplada superior a 6 metres.

j) Ventilació:

- No son permesos els celoberts interiors ni els patis de ventilació interiors en les edificacions. Únicament es permesa la ventilació d'estances per les façanes principal i posterior.



- Si a la façana posterior tenen ventilació sales d'estar o menjadors les obertures han d'estar a una distància mínima de 3 metres del veí, en cas que el veí pugui, segons aquestes Normes, construir fins a l'alçada de l'obertura tapant vistes, en cas contrari, aquesta distància es pot reduir a 2 metres.
- Si el que es ventila a façana posterior són estances que no siguin la sala d'estar o el menjador, les distàncies mínimes que s'han de deixar des de les obertures fins al veí es redueixen a 2 metres en tots els casos.
- Únicament és permesa la xemeneia de ventilació per als banys.
- Al call només poden tenir ventilació banys i cuines sempre que la finestra estigui separada 1 metre del veí, motiu pel qual, si fos necessari, es podria fer a la façana que dóna al call una reculada de l'obertura a aquests efectes. La superfície màxima de la finestra admesa per a la ventilació de banys i cuines al call és de:
 - Banys : 0,72 m²
 - Cuines: 1,08 m²

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.
- b) Els edificis destinats a habitatge o a uns altres usos que no sigui l'agrícola han de tenir, com a mínim, 1/3 dels paraments de façana acabats amb pedra segons la fàbrica tradicional.

5. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
 - Habitatge unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres.
 - Hotelers en les modalitats d'hotels, balnearis, grup d'hostals o pensions.
- b) Ús complementari:
 - Comercial, hotelers i tallers artesanals amb una superfície màxima de 200 m² i d'acord amb els límits establerts en els annexes 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.
 - Oficines i serveis, administratiu, recreatiu, restauració, agrícola i pecuari.

SECCIÓ 2. ZONA D'ORDENACIÓ TRADICIONAL CERETANA B.

Art. 199. Ordenació tradicional ceretana B, clau 12a.

-Subzona d'ordenació tradicional ceretana B-La Cabaneta_Ger, clau 12a-LC-HPO

1. Definició:

Aquesta zona correspon a una tipologia que s'ha desenvolupat per a l'adaptació a vial de la tradicional ceretana, quan l'era es feia innecessària. Existeix a la zona de nucli antic i per motius d'unitat i coherència tipològica s'ha de conservar el caràcter de l'àmbit on s'enquadra.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

Zona i subzona	Parcel·la mínima m2sl	Front mínim de parcel·la m
12a	125	6
12a-LC-HPO	500	30

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:

– Edificació en alineació a vial.

- b) Índex d'edificabilitat neta, densitat màxima i fondària edificable:

Zona i subzona	Índex d'edificabilitat neta m2st/m2sl	Densitat màxima habitatge/m2 solar	Fondària edificable m
12a	2	1 habitatge/125 m2 solar	12
12a-LC-HPO	2	1 habitatge/125 m2 solar amb un màxim de 8 habitatges	10

- Condicions específiques de la zona 12a:

- La fondària edificable haurà de possibilitar sempre, que l'edificació amb façana alineada obligatòriament a vial, disposi d'un pati posterior.
- La densitat d'aquesta zona de sòl urbà, quan es prevegi reserva de sostre per a habitatge protegit (HPO) podrà incrementar-se al doble per poder permetre la construcció, com a màxim, de dos habitatges on abans n'hi havia un de sol. En tot cas, s'haurà de mantenir la superfície mínima de parcel·la o l'existent.
- Als efectes de densitat s'ha de considerar el càlcul del nombre d'habitatges per excés respecte a les fraccions.

- Condicions específiques de la subzona 12a-LC-HPO:

- Els habitatges seran adossats de quatre en quatre.
- Separacions mínimes laterals: 3 metres.
- Separacions mínimes entre edificis: 5 metres.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- c) Ocupació màxima de la parcel·la:
- 12a: l'ocupació màxima de la parcel·la serà del 100% fins la fondària màxima edificable.
 - 12a-LC-HPO: l'ocupació màxima de la parcel·la serà del 50%.

- d) Nombre de plantes i alçada reguladora:

Zona i subzona	Nombre de plantes nº	Alçada reguladora m
12a	PB+2PP	9,15
12a-LC-HPO	PB+2PP	9,15

- e) Aplicació de l'alçada reguladora:
- 12a i 12a-LC-HPO: serà d'aplicació l'article 125 de les Normes urbanístiques del POUPM en els casos que corresponguin.
- f) Planta coberta:
- El volum de coberta no podrà superar en cap cas els 3 metres d'alçada a partir de l'arrencada d'aquesta.

4. Condicions estètiques.

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.

5. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
- 12a: Habitatge unifamiliar o plurifamiliar. Hoteler en les modalitats d'hotels, balnearis, grup d'hostals o pensions.
 - 12a-LC-HPO: Habitatge plurifamiliar en règim d'habitatge de protecció pública.
- b) Ús complementari:
- 12a: Comercial de superfície màxima de 200 m². Recreatiu, restauració, oficines, tallers, cultural i associatiu, educatiu.

Art. 200. Edificació contínua entre mitgeres, clau 12b.

1. Definició:

La tipologia en edificació contínua entre mitgeres correspon a les zones d'expansió del nucli antic que s'han format en èpoques més recents. Es caracteritza per la trama viària més adequada a la circulació rodada i per la continuïtat de les edificacions, i l'alineació de façana coincideix amb l'alineació del carrer o espai públic.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

zona	Parcel·la mínima m2sl	Front mínim de parcel·la m
12b	L'existent	7,50

- L'ocupació total de l'amplada de la parcel·la és obligatòria per a la primera crugia i a tota l'alçada.
- En cas de substitució de l'edificació no es fixa façana mínima ni màxima.

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:

- Edificació en alineació a vial.

- b) Edificabilitat, densitat màxima i fondària edificable:

zona	Índex d'edificabilitat neta m2st/m2sl	Densitat màxima hab/m2st edificat	Fondària edificable m
12b	2	1 habitatge/100 m2st	12

- La densitat d'aquesta zona de sòl urbà, quan es prevegi reserva de sostre per a habitatge protegit (HPO), podrà incrementar-se al doble per poder permetre la construcció, com a màxim, de dos habitatges on abans n'hi havia un de sol. En tot cas, s'haurà de mantenir la superfície mínima de parcel·la o l'existent.
- Als efectes de densitat s'ha de considerar el càlcul del nombre d'habitatges per excés respecte a les fraccions.

- c) Nombre de plantes i alçada reguladora segons l'amplada del vial

zona	amplada del vial m	Nombre de plantes nº	Alçada reguladora m
12b	≤ 7,5	PB+1PP	6,40
	> 7,5	PB+2PP	9,45

- d) Aplicació de l'alçada reguladora:


- Serà d'aplicació l'article 125 de les Normes urbanístiques del POUPM en els casos que corresponguin.

- e) Alçada lliure entre forjats:

- Planta baixa: 3 metres.
- Resta de plantes: 2,70 metres.

- f) Cossos sortints:

- Es permeten cossos sortints a la façana als carrers d'una amplada superior a 7 metres complint les condicions següents:
 - Longitud màxima de la tribuna ha de ser 1/3 de la longitud de la façana.
 - El voladís ha de ser 1/15 de l'amplada del carrer presa a qualsevol punt de la façana i com a màxim 1 metre.


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- Permesa sortida de balcons 1/10 part de l'amplada del carrer, presa en qualsevol punt de la façana i com a màxim 1,20 metres. Els balcons es poden tancar lateralment amb fusta.
 - Els balcons s'han de separar 1 metre del límit veí com a mínim.
- g) Edificació al interior del pati:
- Es permesa l'edificació del pati interior en planta baixa amb una alçada màxima de 3,50 metres.
 - La coberta del pati ha d'estar a 0,40 metres per damunt del paviment de la planta primera.
- h) Patis de llum i ventilació:
- Són permesos els celoberts i patis de ventilació interiors com també celoberts exteriors.
 - Els celoberts exteriors no són permesos a la façana principal
 - Els banys podran ser ventilats a través de xemeneies de ventilació.
- g) Coberta:
- El volum de coberta no podrà superar en cap cas els 3,50 metres d'alçada a partir de l'arrencada d'aquesta.
 - S'admeten les lluernes i les finestres a la teulada amb les limitacions següents:
 - En tots els casos les sumes de les longituds al parament de la finestra no ha de ser superior a 1/2 de la longitud total de la façana.
 - El parament vertical de la finestra ha d'estar situat com a mínim a 2 metres de la façana.
 - Respecte a les mitgeres, les lluernes s'han de separar com a mínim 1 metre.
 - S'admeten plafons captadors d'energia a la coberta.
 - Les cobertes s'han de fer a un o dos pendants. Les que siguin a un pendent solament seran admeses quan quedin dins el diedre format per la coberta de màxim pendent a dos vessants.

4. Condicions estètiques.

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.

5. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
- Habitatge unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres.
 - Comercial, hotelier i tallers artesanals de superfície màxima 200 m² i d'acord amb els límits establerts en els annexes 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.
 - Serveis i oficines, administratiu, recreatiu i restauració.

SECCIÓ 3. ZONA ORDENACIÓ TRADICIONAL CERETANA A.

Art. 201. Ordenació tradicional ceretana A, clau 21a.

Subzones:

- Ordenació tradicional ceretana A_Bolvir, clau 21a-BOL.
- Ordenació tradicional ceretana A_Fontanals de Cerdanya, clau 21a-FON-1
- Ordenació tradicional ceretana A_Fontanals de Cerdanya, clau 21a-FON-2
- Ordenació tradicional ceretana A_Fontanals de Cerdanya, clau 21a-FON-3
- Ordenació tradicional ceretana A_Guils de Cerdanya, clau 21a-GUI.

1. Definició:

Aquesta es correspon al tipus d'ordenació tradicional de la comarca que ha configurat la forma de l'edificació als agregats rurals històrics i que, per motius d'unitat i coherència tipològica, han de conservar-se en aquestes poblacions.

El solar haurà de permetre la construcció de la Unitat tipològica ceretana (U.T) que es considerarà a tots els efectes el conjunt físic format per l'edificació, l'era o espai comunitari i la tanca.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

Zona i subzones	Parcel·la mínima	Parcel·la màxima
	m2sl	m2sl
21a	400	1.200
21a-BOL	1.200	3.600
21a-FON 1	400	1.200
21a-FON 2	400	1.200
21a-FON 3	255	No s'estableix
21a-GUI	400	1.200

– Condicions específiques de la zona 21a:

- a) A les unitats tipològiques existents, de superfície més gran que l'establerta com a màxima, no caldrà la subdivisió sinó que podran aplicar-se directament els paràmetres edificatoris.
- b) En els processos de parcel·lació nova (o de segregació) de finques ja edificades, amb la finalitat d'obtenir solars, la parcel·la que queda com a edificable ha de complir amb tot el que s'estipula en les condicions d'edificació en allò que fa referència a l'era i a la ventilació.
- c) Per tal que un solar tingui la condició d'edificable, a més del que s'estipula a l'article 136 de les presents Normes urbanístiques s'hi haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre " $\varnothing = \sqrt{(S/1,5)}$ ", essent la S la superfície de la unitat tipològica (U.T.).

- Condicions específiques de les subzones 21a-FON-1, 21a-FON-2, 21a-FON-3: a efectes funcionals es podran agrupar dues o més unitats tipològiques ceretanes dins la mateixa illa per tal de disposar d'accessos o soterranis comuns, tot

mantenint la imatge i la disposició edificatòria pròpia de cada unitat tipològica i podent disposar d'accés i comunicació entre les mateixes.

3. Condicions de l'edificació:

a) Tipus d'ordenació:

- Tradicional ceretana.

b) Índex d'edificabilitat neta, densitat màxima i fondària de la unitat tipològica:

Zona i subzones	Índex d'edificabilitat neta m2st/m2sl	Densitat màxima	Fondària edificable m
21a	1 (0,7)	Nova edificació: 1 habitatge/200 m2 solar Edificació consolidada: 1 habitatge/190 m2st	12
21a-BOL	0,20	1 habitatge/1.200 m2 solar	12
21a-FON 1	0,8 (0,6)	1 habitatge/200 m2 solar	12
21a-FON 2	0,7 (0,6)	1 habitatge/200 m2 solar	12
21a-FON 3	0,94	1 habitatge/127,5 m2 solar	12
21a-GUI	0,80	1 habitatge/200 m2 solar	Variable entre 13 i 14

- Condicions específiques de la zona 21a:

a) L'edificabilitat es reparteix segons:

- Per a ús d'habitatge no serà superior a 0,7m2st/m2 sòl.
- Per a usos complementaris com garatge, espais d'emmagatzematge, comerç, restauració, serveis i oficines no serà superior a 0,30 m2 sostre/ m2 sòl.


b) La densitat d'aquesta zona de sòl urbà, quan es prevegi reserva de sostre per a habitatge protegit (21a-HPO), podrà incrementar-se al doble per poder permetre la construcció, com a màxim, de dos habitatges on abans hi havia un de sol. En tot cas, s'haurà de mantenir la superfície mínima de parcel·la o l'existent.

c) Condicions per a unitats tipològiques en àmbits consolidats i edificats:

- a) Per a les edificacions que estan consolidades, i que poden superar el coeficient d'edificabilitat d'1 m2st/m2sl, amb independència que puguin estar assenyalades amb grau de protecció de respecte, el nombre màxim d'habitatges serà d'1 habitatge per cada 190 m2 sostre construït. Computarà a efectes de sostre màxim, amb ús d'habitatge, el sostre existent de les edificacions principals (edifici vinculat a l'ús exclusiu d'habitatge) i secundàries (edificacions destinades a pellers o espais d'emmagatzematge), no computant les petites construccions annexes com ara coberts o dipòsits d'eines afegides al conjunt i sense valor arquitectònic.
- b) Pel que fa a les unitats tipològiques consolidades que no esgoten el coeficient d'edificabilitat d'1 m2st/m2sl, el nombre màxim d'habitatges es calcularà sobre l'edificabilitat neta màxima de la zona i aplicant el mateix criteri que al paràgraf anterior, permetent-se ampliar fins esgotar l'edificabilitat màxima.
- c) La superfície mínima construïda per habitatge serà de 90 m2 útils, exclòs aparcaments i altres usos complementaris de l'habitatge, excepte

- en aquells casos previstos a continuació, al punt d, amb superfície de parcel·la inferior a 200 m², en la que la superfície mínima construïda per habitatge serà de 60 m² útils.
- d) Per a aquelles parcel·les existents amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest POUPM, amb superfície inferior a 200 m² de superfície, només podran acollir un habitatge.
- d) Als efectes de densitat s'ha de considerar el càlcul del nombre d'habitatges per excés respecte a les fraccions.
- Condicions específiques de les subzones 21a-FON-1, 21a-FON-2, 21a-FON-3:
- a) El sostre màxim per a ús d'habitatge no podrà sobrepassar 0,6 m²st/m²sl. La resta de l'edificabilitat es reservarà per a magatzems, garatges o porxos. Per tal de garantir una major diversitat edificatòria, es permetrà la compensació d'edificabilitat entre les parcel·les o unitats tipològiques ceretanes d'una mateixa illa sempre i quan cada parcel·la o unitat tipològica no sobrepassi més d'un 20% l'edificabilitat que li correspondria amb l'aplicació del coeficient d'edificabilitat net i sense que l'illa no sobrepassi l'edificabilitat màxima admesa.
- b) Per a la subzona 21a-FON-3 es fixa un sostre màxim amb ús d'habitatge de 240 m².
- Condicions específiques de la subzona 21a-GUI:
- a) El planejament derivat desenvolupat fixa els límits en els quals s'haurà de situar l'edificació amb ús d'habitatge. D'acord amb això, s'estableixen fondàries variables d'entre 13 i 14 metres.
- c) Era i espai comunitari:
- Les condicions generals de l'era i espai comunitari queden regulades a l'article 141 de les Normes urbanístiques del present POUPM a excepció de les següents especificacions:
- A l'era o espai comunitari s'haurà d'inscriure com a mínim un cercle amb diàmetre " $\varnothing = \sqrt{0,25 \times S}$ ", essent S la superfície de la unitat tipològica, i l'era no podrà tenir un diàmetre inferior a 5 metres en cap cas.
- En el supòsit dels apartats c) i d) del punt c) (Condicions per a unitats tipològiques en àmbits consolidats i edificats), no serà obligatori el manteniment de l'era en aquelles parcel·les existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del POUPM amb superfície inferior a 200 m². En tot cas, l'edificació haurà d'estar obligatòriament alineada a vial.
- d) Nombre de plantes i alçada reguladora:

Zona i subzones	Nombre de plantes nº	Alçada reguladora m
21a	PB+2PP	9,15
21a-BOL	PB+2PP	9,15
21a-FON 1	PB+2PP	9,15
21a-FON 2	PB+2PP	9,15
21a-FON 3	PB+2PP	9,15
21a-GUI	PB+2PP	9,15


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- e) Aplicació de l'alçada reguladora:
 - Serà d'aplicació l'article 125 de les Normes urbanístiques del POUPM en els casos que corresponguin.
- f) Planta sota coberta:
 - Per motius de tradició estètica, en aquesta tipologia no es podrà permetre l'obertura de capelles, terrats i terrasses a les teulades. No obstant això, es podrà permetre una obertura al frontó lateral o finestres a la coberta del tipus VELUX.
 - La superfície habitable de la planta sota coberta computarà a efectes d'edificabilitat neta.
- g) Coberta:
 - El volum de cobertes no podrà superar en cap cas els 3 metres d'alçada a partir de l'alçada reguladora.
 - Condicions específiques de les subzones 21a-FON-1, 21a-FON-2, 21a-FON-3: es mantindran les inclinacions de coberta a una, dos, tres o quatre pendents estant compreses entre el 30 i el 50%

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents Normes urbanístiques per a totes les zones i subzones que es recullen en aquest article.
- b) Composició de façanes:
 - Per a les façanes que no donin a l'era o a l'espai comunitari, l'amplada de les obertures no superarà en cap cas els 100 cm. a les finestres ni els 140 cm. a les balconeres i en totes aquestes façanes haurà de ser superior el percentatge de plens sobre buits.
- c) Materials i acabats de cobertes:
 - Per habitatges, la coberta haurà de ser de pissarra.
- d) Tanques i talussos:
 - Condicions específiques de les subzones 21a-FON-1, 21a-FON-2, 21a-FON-3: el mur de tancament de la unitat tipològica (U.T.) que limiti amb vial o espai públic no podrà ésser inferior a 0,8 metres ni superior a 2 metres d'alçada. La resta de la unitat tipològica deurà tancar-se amb mur opac
 - **Condicions específiques de la subzona 21a-GUI:** s'autoritza una alteració del nivell del terreny natural fins una alçada i/o fondària màxima d'1,5 metres en qualsevol punt de la parcel·la.

5. Condicions d'ús:

- a) Ús principal per a totes les zones i subzones:
 - Habitatge unifamiliar o plurifamiliar.
 - Agrícola i pecuari.
 - Hotel·ler en les modalitats d'hotels, balnearis, grup d'hostals o pensions.
- b) Ús complementari per a totes les zones i subzones:
 - Comercial en situació relativa 1, amb una superfície màxima de 200 m².

- Oficines i serveis.
- Tallers mecànics en situació relativa 1 i 2, i fins a 400 m² de superfície màxima.
- Recreatiu, restauració, cultural i associatiu, educatiu d'escola bressol.

Art. 202. Tipologia d'edificació rural cerdana, clau 21b.

1. Definició:

Correspon aquesta zona a un tipus d'ordenació en alineació de carrer d'habitatges unifamiliars o plurifamiliars amb la tipologia rural tradicional a la Cerdanya.

El POUPM recull la condició del desenvolupament d'Allotjament Rural Independent (ARI) dins la qualificació urbanística de "Tipologia d'edificació rural cerdana (21b)" dins del terme municipal de Lles de Cerdanya.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

zona	Parcel·la mínima m ² sl	Front mínim de parcel·la m
21b	L'existent	6

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
- Tradicional ceretana.
- b) Fondària edificable:
- No es limita la fondària edificable.
 - La fondària màxima de començament de l'era o de l'espai comunitari respecte al carrer ha de ser de 10 metres.
- c) Índex d'edificabilitat neta, densitat màxima i distribució de l'edificabilitat:

zona	Índex d'edificabilitat neta m ² st/m ² sl	Densitat màxima habitatge/m ² solar	Distribució de l'edificabilitat %
21b	1 (0,7)	Nova edificació: 1 habitatge/200 m ² solar Edificació consolidada: 1 habitatge/190 m ² st	100% en PB i 1PP; 50% en 2PP

- a) L'edificabilitat es reparteix segons:
- Per a ús d'habitatge no serà superior a 0,7m²st/m² sòl.
 - Per a usos complementaris com garatge, espais d'emmagatzematge, comerç, restauració, serveis i oficines no serà superior a 0,30 m² sostre/m² sòl.
- b) La densitat d'aquesta zona de sòl urbà, quan es prevegi reserva de sostre per a habitatge protegit (21b-HPO), podrà incrementar-se al doble per poder permetre la construcció, com a màxim, de dos habitatges on abans n'hi havia un de sol. En tot cas, s'haurà de mantenir la superfície mínima de parcel·la o l'existent.



- c) Condicions per a unitats tipològiques en àmbits consolidats i edificats:
 - a) Per a les edificacions que estan consolidades, i que poden superar el coeficient d'edificabilitat d'1 m²st/m²sl, amb independència que puguin estar assenyalades amb grau de protecció de respecte, el nombre màxim d'habitatges serà d'1 habitatge per cada 190 m² sostre construït. Computarà a efectes de sostre màxim, amb ús d'habitatge, el sostre existent de les edificacions principals (edifici vinculat a l'ús exclusiu d'habitatge) i secundàries (edificacions destinades a pellers o espais d'emmagatzematge), no computant les petites construccions annexes com ara coberts o dipòsits d'eines afegides al conjunt i sense valor arquitectònic.
 - b) Pel que fa a les unitats tipològiques consolidades que no esgoten el coeficient d'edificabilitat d'1 m²st/m²sl, el nombre màxim d'habitatges es calcularà sobre l'edificabilitat neta màxima de la zona i aplicant el mateix criteri que al paràgraf anterior, permetent-se ampliar fins esgotar l'edificabilitat màxima.
 - c) La superfície mínima construïda per habitatge serà de 90 m² útils, exclòs aparcaments i altres usos complementaris de l'habitatge, excepte en aquells casos previstos a continuació, al punt d, amb superfície de parcel·la inferior a 200 m², en la que la superfície mínima construïda per habitatge serà de 60 m² útils.
 - d) Per a aquelles parcel·les existents amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest POUPM, amb superfície inferior a 200 m² de superfície, només podran acollir un habitatge.
- d) Als efectes de densitat s'ha de considerar el càlcul del nombre d'habitatges per excés respecte a les fraccions.
- d) Era i espai comunitari:
 - Les condicions generals de l'era i espai comunitari queden regulades al article 141 de les Normes urbanístiques del present POUPM a excepció de les següents especificacions:
 - a) Les eres ja existents s'han de mantenir lliures d'edificació. Malgrat això, es poden ocupar amb edificació fins a un 10% per a ús d'habitatge i fins a un 20% per a usos agrícoles, independentment de si l'edifici actual sobrepassa o no l'edificabilitat d'1 m²st/ m² sòl.
 - b) Dins l'era o espai comunitari s'ha de poder inscriure un cercle de 3 metres de diàmetre com a mínim en algun punt.
 - c) En el supòsit dels apartats c) i d) del punt c) (Condicions per a unitats tipològiques en àmbits consolidats i edificats), no serà obligatori el manteniment de l'era en aquelles parcel·les existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del POUPM amb superfície inferior a 200 m². En tot cas, l'edificació haurà d'estar obligatòriament alineada a vial.

- e) Nombre de plantes i alçada reguladora segons la superfície de la unitat tipològica (U.T.) i l'amplada de vial:

zona	superfície U.T. m ² sl	Nombre de plantes nº	Alçada reguladora m
21b	<399	PB+1PP	6,10
	>=400	PB+2PP	9,15

zona	amplada del vial m	Nombre de plantes nº	Alçada reguladora m
21b	<=5	PB+1PP	6,10
	>5	PB+2PP	9,15

- L'alçada reguladora resultant serà l'alçada inferior que se'n derivi de l'aplicació conjunta d'aquests dos quadres.

- f) Aplicació de l'alçada reguladora:

- Serà d'aplicació l'article 125 de les Normes urbanístiques del POUPM en els casos que corresponguin.

- g) Coberta:

- Els pendents de la coberta han de ser compresos entre el 25 i el 30%, excepte si el material de coberta és de pissarra.
- Els casos en què el material emprat sigui la pissarra, el pendent màxim de les cobertes serà del 45% amb una alçada màxima de carener limitada a 3,50 metres.
- Les cobertes s'han de fer a un o dos pendents. Les que siguin a un pendent solament seran admeses quan quedin dins el diedre format per la coberta de màxim pendent a dos vessants.

- h) Cossos sortints:

- Es permet la construcció de cossos sortints sempre que siguin totalment oberts i compleixin que:
 - 20 cm de vol màxim en carrers d'amplada inferior a 6 metres. En carrers d'amplada inferior a 4 metres no es permet cap cos sortint, d'acord amb l'article 130 de les presents Normes urbanístiques.
 - 45 cm de vol màxim en carrers d'amplada igual o superior a 6 metres.

- i) Elements sortints:

- La volada dels ràfecs serà inferior o igual a la dels cossos sortints.
- A la resta d'elements el vol màxim permès són 15 cm.

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents Normes urbanístiques.
- b) Composició de façanes:
- A les façanes que no donin a l'era o espai comunitari, l'amplada màxima de les obertures ha de ser de 80 cm, i ha de predominar ostensiblement a tota la façana el massís sobre el buit.



c) Materials i acabats de façanes:

- Els edificis destinats a habitatge o a uns altres usos que no sigui l'agrícola han de tenir 1/3 dels paraments de façana acabats amb pedra segons la fàbrica tradicional.
- Únicament es permet revestir amb fusta un 20% de la superfície de les façanes que donen a l'era. En cap cas no es podrà revestir amb fusta cap mitgera o façana exterior de l'era.

5. Condicions d'ús:

a) Ús principal:

- Habitatge unifamiliar o plurifamiliar.
- Hoteler en les modalitats d'hotels, balnearis, grup d'hostals o pensions.
- Agrícola i pecuari, comercial.
- Tallers artesanals de 200 m² de superfície màxima i d'acord amb els límits establerts en els annexes 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.
- Oficines i serveis, administratiu i serveis públics, recreatiu, restauració.

b) El 25% del total de l'edificació en planta baixa haurà d'estar destinat obligatòriament a porxo obert.

c) Es preveu una plaça d'aparcament per cada 90 m² útils d'habitatge en les zones consolidades.

d) **Zona 21b al municipi de Lles de Cerdanya:** Per a cada unitat tipològica d'edificació rural cerdana qualificada com a zona de tipologia rural cerdana, amb o sense grau de respecte, s'admetran el nombre d'Allotjaments Rurals Independents (ARI) que compleixen les condicions d'edificació regulades pel planejament urbanístic i siguin admesos per la legislació vigent de turisme. En la llicència d'obres es farà constar la indivisibilitat de la finca i la condició expressa de que si en algun moment calgués retornar els ARI aprovats a habitatges o apartaments, caldrà demanar nova llicència municipal per fer les obres necessàries per assolir el compliment de les disposicions del Decret d'Habitabilitat i les condicions fixades pel planejament. Aquestes condicions s'inscriuran en el Registre de la Propietat d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent.

Art. 203. Edificació rural agrícola, clau 21c.

1. Definició:

Aquesta zona correspon a un tipus d'ordenació en alineació de carrer d'edificació amb la tipologia d'edifici rural tradicional del municipi de Prats i Sansor.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Parcel·la mínima: l'existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM.

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
 - Tradicional ceretana.
- b) Fondària edificable:
 - No es limita la fondària edificable.
 - La fondària màxima de començament de l'era respecte al carrer ha de ser de 10 metres.
- c) Índex d'edificabilitat neta: 1 m²st/m²sl
 - L'edificabilitat es reparteix segons:
 - Per a ús d'habitatge no serà superior a 0,7m²st/m² sòl.
 - Per a usos complementaris com garatge, espais d'emmagatzematge, comerç, restauració, serveis i oficines no serà superior a 0,30 m² sostre/m² sòl.
 - La densitat d'aquesta zona de sòl urbà, quan es prevegi reserva de sostre per a habitatge protegit (21c-HPO), podrà incrementar-se al doble per poder permetre la construcció, com a màxim, de dos habitatges on abans n'hi havia un de sol. En tot cas, s'haurà de mantenir la superfície mínima de parcel·la o l'existent.
 - Unitats tipològiques en àmbits consolidats i edificats:
 - a) Per a les edificacions que estan consolidades, i que poden superar el coeficient d'edificabilitat d'1 m²st/m²sl, a banda d'estar assenyalades amb grau de protecció de respecte, el nombre màxim d'habitatges serà d'1 habitatge per cada 190 m² sostre construït. Computarà a efectes de sostre màxim, amb ús d'habitatge, el sostre existent de les edificacions principals i secundàries, no computant les construccions annexes com coberts, d'acord amb l'assenyalat a l'article 176 d'aquestes Normes urbanístiques.
 - b) Pel que fa a les unitats tipològiques consolidades que no esgoten el coeficient d'edificabilitat d'1 m²st/m²sl, el nombre màxim d'habitatges es calcularà sobre l'edificabilitat neta màxima de la zona i aplicant el mateix criteri que al paràgraf anterior, permetent-se ampliar fins esgotar l'edificabilitat màxima.
 - c) La superfície mínima construïda per habitatge serà de 90 m² útils, exclòs aparcaments i altres usos complementaris de l'habitatge, excepte en aquells casos previstos a continuació, al punt d, amb superfície de parcel·la inferior a 200 m², en la que la superfície mínima construïda per habitatge serà de 60 m² útils.
 - d) Per a aquelles parcel·les existents amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest POUPM, amb superfície inferior a 200 m² de superfície, només podran acollir un habitatge.
 - Als efectes de densitat s'ha de considerar el càlcul del nombre d'habitatges per excés respecte a les fraccions.
- d) Era i espai comunitari:
 - La superfície de l'era o espai comunitari ha d'estar entre el 30% i el 60% de la superfície d'ocupació en planta de l'edificació més l'ocupació de l'era o espai comunitari.



- Dins l'era o espai comunitari s'ha de poder inscriure un cercle de 3 metres de diàmetre com a mínim en algun punt.
 - En el supòsit dels apartats c) i d) del punt c) paràgraf tercer (Unitats tipològiques en àmbits consolidats i edificats), no serà obligatori el manteniment de l'era en aquelles parcel·les existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del POUPM amb superfície inferior a 200 m². En tot cas, l'edificació haurà d'estar obligatòriament alineada a vial.
- e) Ocupació màxima:
- L'ocupació de la planta baixa ha d'estar compresa entre el 40% i el 70% de la superfície de la unitat tipològica. Un 25% de la superfície realment edificada en aquesta planta ha de ser destinada a porxos.
 - L'ocupació de la planta primera no pot depassar el 80% de la superfície real edificada en planta baixa.
- f) Nombre de plantes i alçada reguladora segons la superfície de la unitat tipològica (U.T) i l'amplada de vial:

zona	Superfície U.T. m ² sl	Nombre de plantes nº	Alçada reguladora m
21c	<399	PB+1PP	6,10
	>=400	PB+2PP	9,15

zona	amplada del vial m	Nombre de plantes nº	Alçada reguladora m
21c	<=3,5	PB+1PP	6,10
	>3,5	PB+2PP	9,15

- L'alçada reguladora resultant serà l'alçada inferior que se'n derivi de l'aplicació conjunta d'aquests dos quadres.

g) Aplicació específica de l'alçada reguladora:

Edificis amb façana només a un carrer

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

b) Si $a-p > 0,60$ metres el punt d'aplicació es prendrà 0,60 m per sota del punt més alt de la rasant, sempre i quan:
 $a-p1 < 0,60$ metres
 $b-p1 < 1,50$ metres

c) Si hi han diferències d'elevació de la A.R. superiors a 1,50 m:
 $a-p1 < 0,60$ metres; $a-p < 0,60$ metres
 $b-p1 < 1,50$ metres

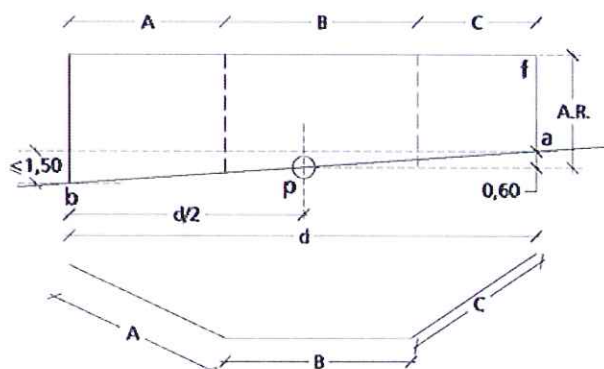
a: extrem superior de la rasant de la façana
 b: extrem inferior de la rasant de la façana independitzada
 d: longitud de la façana
 p: punt d'aplicació teòrica al centre de la façana
 p1: punt d'aplicació de la A.R.
 A.R.: alçada reguladora
 f1, f2: punt d'arrencada de la coberta en façanes independitzades

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Edificis amb façana a dos carrers formant cantonada.

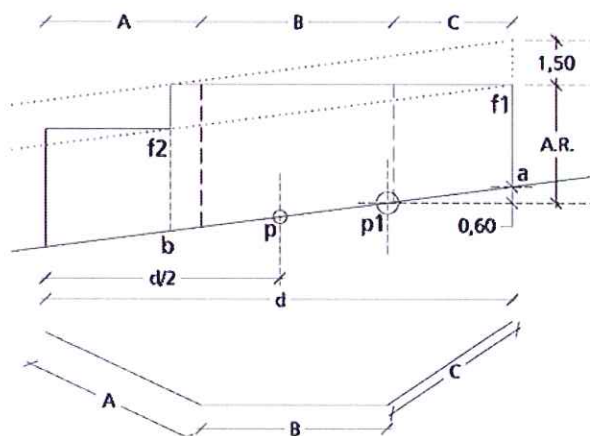
a) Si $a-p \leq 0,60$ metres, el punt d'aplicació de la A.R. es prendrà des del centre de la façana desenrotllada ($A+B+C$):

$a-p \leq 0,60$ metres
 $b-p \leq 0,60$ metres
 $a-b \leq 1,50$ metres



b) Si $a-p > 0,60$ metres, la façana s'ha de dividir en dues o més seccions:

$a-p_1 \leq 0,60$ metres

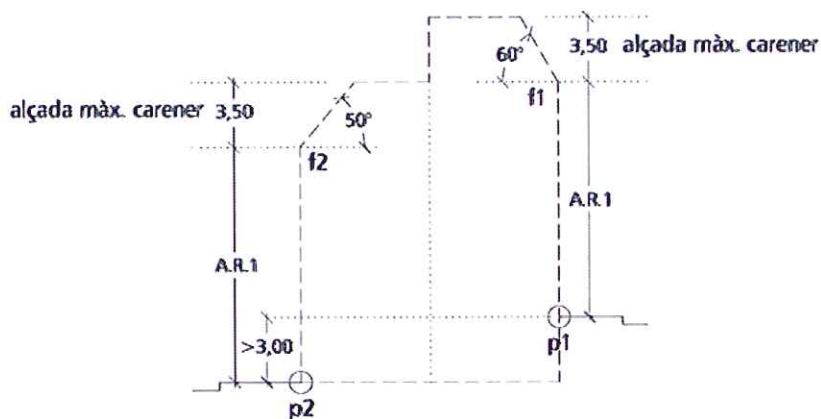


- a: extrem superior de la rasant de la façana
- b: extrem inferior de la rasant de la façana independentitzada
- d: longitud de la façana
- p: punt d'aplicació teòric al centre de la façana
- p1: punt d'aplicació de la A.R.
- A.R.: alçada reguladora
- f1, f2: punt d'arrencada de la coberta en façanes independentitzades

Edificis amb façana a dos carrers que no formen cantonada.

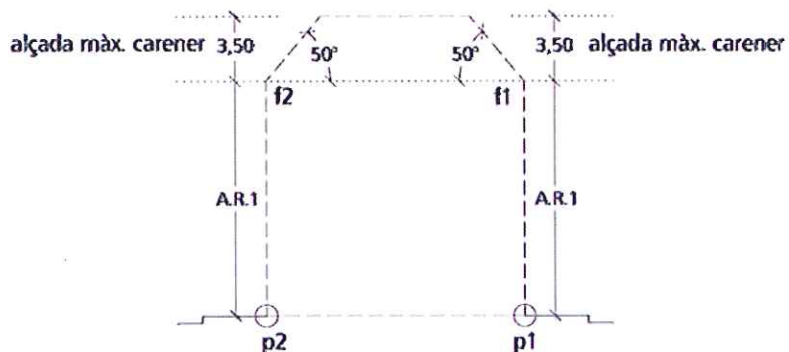
a) Si la diferència de cotes entre A.R. p1-p2 > 3,00 metres:

gàlib punt arrencada f1 = 60°
gàlib punt arrencada f2 = 50°



b) Si la diferència de cotes entre A.R. p1-p2 ≤ 3,00 metres:

gàlib punt arrencada f1 = 50°
gàlib punt arrencada f2 = 50°



p1-p2: punt d'aplicació de la A.R.

A.R.: alçada reguladora

f1, f2: punt d'arrencada de la coberta en façanes independitzades



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.
- b) Composició de façanes:
 - A les façanes que no donin a l'era o espai comunitari, l'amplada màxima de les obertures ha de ser de 80 cm, i ha de predominar ostensiblement a tota la façana el massís sobre el buit.
- c) Materials i acabats de façanes:
 - Els edificis destinats a habitatge o a uns altres usos que no sigui l'agrícola han de tenir 1/3 dels paraments de façana acabats amb pedra segons la fàbrica tradicional.
 - Únicament es permet revestir amb fusta un 20% de la superfície de les façanes que donen a l'era. En cap cas no es podrà revestir amb fusta cap mitgera o façana exterior de l'era.

5. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
 - Agrícola i pecuari.
 - Habitatge unifamiliar o plurifamiliar sempre que els habitatges estiguin vinculats a l'ús agrícola o pecuari. No és admès l'habitatge unifamiliar deslligat d'aquests usos ni els habitatges per a segones residències.
- b) Ús complementari:
 - Oficines i serveis, administratiu que tinguin relació amb l'ús principal agrícola o pecuari.

Art. 204. Edificació rural cerdana antiga, clau 21d.

1. Definició:

Aquesta zona correspon a un tipus d'ordenació en alineació de carrer d'edificació residencial o rural agrícola, amb la tipologia d'habitatge rural ceretà o entrellaçats del municipi de Prats i Sansor.

Les condicions d'aquesta zona són les mateixes de la zona 21c, regulades en l'article 203 de les presents Normes urbanístiques, amb les diferències que descrivim a continuació:

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Parcel·la mínima: l'existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM.

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
 - Tradicional ceretana.

- b) Densitat màxima: 1 habitatge/200 m² solar.
- c) Edificabilitat neta màxima:
- L'edificabilitat es reparteix segons:
 - Per a ús d'habitatge no serà superior a 0,7m²st/m² sòl.
 - Per a usos complementaris com garatge, espais d'emmagatzematge, comerç, restauració, serveis i oficines no serà superior a 0,30 m² sostre/ m² sòl.
 - La densitat d'aquesta zona de sòl urbà, quan es prevegi reserva de sostre per a habitatge protegit (21d-HPO), podrà incrementar-se al doble per poder permetre la construcció, com a màxim, de dos habitatges on abans n'hi havia un de sol. En tot cas, s'haurà de mantenir la superfície mínima de parcel·la o l'existent.
 - Unitats tipològiques en àmbits consolidats i edificats:
 - a) Per a les edificacions que estan consolidades, i que poden superar el coeficient d'edificabilitat d'1 m²st/m²sl, a banda d'estar assenyalades amb grau de protecció de respecte, el nombre màxim d'habitatges serà d'1 habitatge per cada 190 m² sostre construït. Computarà a efectes de sostre màxim, amb ús d'habitatge, el sostre existent de les edificacions principals i secundàries, no computant les construccions annexes com coberts, d'acord amb l'assenyalat a l'article 176 d'aquestes Normes urbanístiques.
 - b) Pel que fa a les unitats tipològiques consolidades que no esgoten el coeficient d'edificabilitat d'1 m²st/m²sl, el nombre màxim d'habitatges es calcularà sobre l'edificabilitat neta màxima de la zona i aplicant el mateix criteri que al paràgraf anterior, permetent-se ampliar fins esgotar l'edificabilitat màxima.
 - c) La superfície mínima construïda per habitatge serà de 90 m² útils, exclòs aparcaments i altres usos complementaris de l'habitatge, excepte en aquells casos previstos a continuació, al punt d, amb superfície de parcel·la inferior a 200 m², en la que la superfície mínima construïda per habitatge serà de 60 m² útils.
 - d) Per a aquelles parcel·les existents amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest POUPM, amb superfície inferior a 200 m² de superfície, només podran acollir un habitatge.
 - Als efectes de densitat s'ha de considerar el càlcul del nombre d'habitatges per excés respecte a les fraccions.
- d) Era:
- En el supòsit dels apartats c) i d) del punt c) paràgraf tercer (Unitats tipològiques en àmbits consolidats i edificats), no serà obligatori el manteniment de l'era en aquelles parcel·les existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del POUPM amb superfície inferior a 200 m². En tot cas, l'edificació haurà d'estar obligatòriament alineada a vial.

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

5. Condicions d'ús:

a) Ús principal:

- Agrícola i pecuari en situacions relatives 1 i 2.
- Habitatge unifamiliar o plurifamiliar.
- Hotel·ler en les modalitats d'hotels, balnearis, grup d'hostals o pensions.
- Industrial en situacions relatives 1 i 2, fins a 400 m² de superfície màxima, sempre i quan les activitats siguin compatibles amb els habitatges i no causin molèsties.

b) Ús complementari:

- Comercial, recreatiu, restauració.
- Administratiu, i serveis urbans.

SECCIÓ 4. ZONA D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ RURAL CERDANA NOVA.

Art. 205. Tipologia en edificació rural cerdana, clau 22a.

Tipologia en edificació rural cerdana_Prullans, clau 22a-PRU.

Subzona:

-Edificació rural cerdana_Coll de Travesseres_Lles de Cerdanya, clau 22a-CT

1. Definició:

Aquesta tipologia correspon a les zones d'expansió del nucli antic que s'han de dur a terme segons la tipologia d'edificació rural tradicional a la Cerdanya per als municipis de Lleida.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

Zones i subzona	Parcel·la mínima m2sl	Front mínim de parcel·la m
22a	400	15
22a-CT	L'establerta	-
22a-PRU	400	15

- 22a-CT: s'estableix una fondària màxima edificable de 14 metres per a habitatge unifamiliar i de 16,5 metres per habitatge plurifamiliar.

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
– Tradicional ceretana.
- b) Índex d'edificabilitat neta, densitat màxima i distribució de l'edificabilitat:

Zones i subzona	Índex d'edificabilitat neta m2st/m2sl	Densitat màxima habitatge/m2 solar	Distribució de l'edificabilitat %
22a	1 (0,7)	1 habitatge/200 m2 solar	100% en PB i 1PP; 50% en 2PP
22a-CT	0,95	1 habitatge/199,5 m2 solar	-
22a-PRU	1 (0,7)	1 habitatge/400 m2 solar	100% en PB i 1PP; 50% en 2PP

- a) Condicions específiques de les zones 22a, 22a-PRU:

- a) L'edificabilitat es reparteix segons:
- Per a ús d'habitatge no serà superior a 0,7m2st/m2 sòl.
 - Per a usos complementaris com garatge, espais d'emmagatzematge, comerç, restauració, serveis i oficines no serà superior a 0,30 m2 sostre/ m2 sòl.
- b) Als efectes de densitat s'ha de considerar el càlcul del nombre d'habitatges per excés respecte a les fraccions.
- c) La densitat d'aquestes zones de sòl urbà, quan es prevegi reserva de sostre per a habitatge protegit (22a-HPO i 22a-PRU-HPO), podran

incrementar-se al doble per poder permetre la construcció, com a màxim, de dos habitatges on abans n'hi havia un de sol. En tot cas, s'haurà de mantenir la superfície mínima de parcel·la o l'existent.

- c) Ocupació màxima:
- **22a-CT:** les edificacions es disposaran a l'interior dels gàlibs d'estructuració de l'edificació i fora els límits d'afectació de carreteres. D'altra banda, dins d'aquests gàlibs, es podrà ocupar com a màxim el 75% de la superfície en planta.
- d) Nombre de plantes i alçada reguladora segons la superfície de la unitat tipològica (U.T.) i l'amplada del vial:

Zones i subzona	Superfície UT m ² sl	Nombre de plantes nº	Alçada reguladora m
22a	<399	PB+1PP	6,10
22a-PRU	>=400	PB+2PP	9,15
22a-CT	-	PB+2PP	9,15

Zones i subzona	amplada del vial m	Nombre de plantes nº	Alçada reguladora m
22a	<=5	PB+1PP	6,10
22a-PRU	>5	PB+2PP	9,15
22a-CT	-	PB+2PP	9,15

- L'alçada reguladora resultant serà l'alçada inferior que se'n derivi de l'aplicació conjunta d'aquests dos quadres.

- e) Aplicació de l'alçada reguladora:
- Serà d'aplicació l'article 125 de les Normes urbanístiques del POUPM en els casos que corresponguin.
- f) Coberta:
- Condicions específiques de les zones 22a i 22a-PRU:
 - a) Els pendents han de ser compresos entre el 25 i el 30%, excepte si el material de coberta és de pissarra.
 - b) Els casos en què el material emprat sigui la pissarra, el pendent màxim de les cobertes serà del 45% amb una alçada màxima de carener limitada a 3,50 metres.
 - c) Les cobertes s'han de fer a un o dos pendents. Les que siguin a un pendent solament seran admeses quan quedin dins el diedre format per la coberta de màxim pendent a dos vessants.
 - Condicions específiques de la subzona 22a-CT:
 - a) Els pendents han de ser compresos entre el 20 i el 30%. La coberta serà a dos pendents.
 - b) El material de cobriment serà la teula ceràmica tradicional.
 - c) No s'admeten llucanes però si finestres integrades al pendent de la coberta.

g) Cossos sortints:

- Es permet la construcció de cossos sortints sempre que siguin totalment oberts i compleixin que:
 - 20 cm de vol màxim en carrers d'amplada inferior a 6 metres. En carrers d'amplada inferior a 4 metres no es permet cap cos sortint, d'acord amb l'article 130 de les presents Normes urbanístiques.
 - 45 cm de vol màxim en carrers d'amplada igual o superior a 6 metres.
- Condicions específiques de la subzona 22a-CT:
 - a) Únicament s'admetran balcons amb les següents limitacions:
 1. Façanes a migdia:
 - a. 1 metre el pla límit de vol paral·lel de façana.
 - b. 2 metres quan aquest balcó quedi tancat lateral i per la coberta i es repeteixi en les diferents plantes de l'edificació.
 2. Façanes a nord: no s'admeten.
 3. Façanes laterals: es fixa en 0,7 metres el pla límit del vol paral·lel a la façana i un màxim del 30% de la longitud de la façana.

h) Elements sortints:

- La volada dels ràfecs serà inferior o igual a la dels cossos sortints.
- A la resta d'elements el vol màxim permès són 15 cm.

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.
- b) Condicions específiques de la subzona 22a-CT:
 - a. Adaptació topogràfica i moviments de terra: en els límits a la carretera d'accés a Travesseres es podran construir murs d'un màxim de 3,5 metres d'alçada vistos sobre la rasant de la vialitat. l'acabat del mur haurà d'anar revestit amb pedra del país. En els límits amb el vial corresponent a la variant de Travesseres es permetrà la construcció de murs interiors de parcel·la d'un màxim de 2 metres.

5. Condicions d'ús:

a) Ús principal:

- Zones 22a i 22a-PRU:
 - Habitatge unifamiliar o plurifamiliar.
 - Hotel·ler en les modalitats d'hotels, balnearis, grup d'hostals o pensions.
 - Agrícola i pecuari, comercial.
 - Tallers artesanals de 200 m² de superfície màxima i d'acord amb els límits establerts en els annexes 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.
 - Oficines i serveis, administratiu i serveis públics.



- Recreatiu, restauració.
 - Subzona 22a-CT: Habitatge unifamiliar o plurifamiliar.
- b) Ús complementari:
- Subzona 22a-CT:
 - Administratiu, educatiu, assistencial sanitari, sociocultural, esportiu i recreatiu.
 - Els usos compatibles amb l'ús d'habitatge podran representar com a màxim el 30% del sostre total.

Art. 206. Edificació rural cerdana nova, clau 22b.

1. Definició:

L'edificació rural ceretana nova correspon a un tipus d'ordenació en alineació de carrer d'edificació residencial de nova creació, amb la tipologia d'habitatge tradicional de la Cerdanya del municipi de Prats i Sansor.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

zona	Parcel·la mínima m2sl	Front mínim de parcel·la m
22b	500	15

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
- Tradicional ceretana.
- b) Índex d'edificabilitat neta i densitat màxima:

zona	Índex d'edificabilitat neta m2st/m2sl	Densitat màxima habitatge/m2 solar
22b	1 (0,7)	1 habitatge/200 m2 solar

- L'edificabilitat es reparteix segons:
 - Per a ús d'habitatge no serà superior a 0,7m2st/m2 sòl.
 - Per a usos complementaris com garatge, espais d'emmagatzematge, comerç, restauració, serveis i oficines no serà superior a 0,30 m2 sostre/ m2 sòl.
- La densitat d'aquesta zona de sòl urbà, quan es prevegi reserva de sostre per a habitatge protegit (22b-HPO), podrà incrementar-se al doble per poder permetre la construcció, com a màxim, de dos habitatges on abans n'hi havia un de sol. En tot cas, s'haurà de mantenir la superfície mínima de parcel·la o l'existent.
- Als efectes de densitat s'ha de considerar el càlcul del nombre d'habitatges per excés respecte a les fraccions.

c) Ocupació màxima:

- L'ocupació de la planta baixa ha d'estar compresa entre el 40% i el 70% de la superfície de la unitat tipològica. Un 25% de la superfície realment edificada en aquesta planta ha de ser destinada a porxos.
- L'ocupació de la planta primera no pot depassar el 80% de la superfície real edificada en planta baixa.

d) Nombre de plantes i alçada reguladora segons la superfície de la unitat tipològica (U.T.) i l'amplada de vial:

zona	Superfície U.T m2sl	Nombre de plantes nº	Alçada reguladora m
22b	<399	PB+1PP	6,10
	>=400	PB+2PP	9,15

zona	amplada del vial m	Nombre de plantes nº	Alçada reguladora m
22b	<=3,5	PB+1PP	6,10
	>3,5	PB+2PP	9,15

- L'alçada reguladora resultant serà l'alçada inferior que se'n derivi de l'aplicació conjunta d'aquests dos quadres.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

e) Aplicació específica de l'alçada reguladora:

Edificis amb façana només a un carrer

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

b) Si $a-p > 0,60$ metres el punt d'aplicació es prendrà 0,60 m per sota del punt més alt de la rasant, sempre i quan:
 $a-p1 \leq 0,60$ metres
 $b-p1 \leq 1,50$ metres

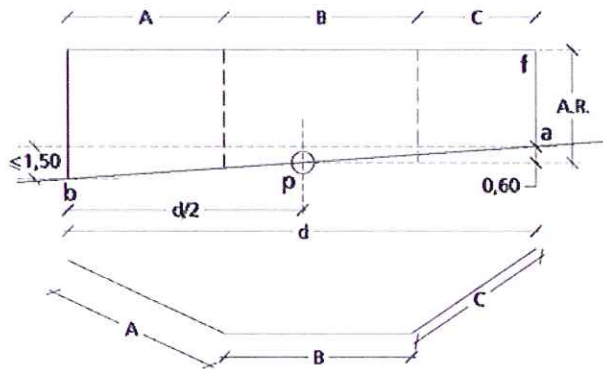
c) Si hi han diferències d'elevació de la A.R. superiors a 1,50 m:
 $a-p1 \leq 0,60$ metres; $a-p < 0,60$ metres
 $b-p1 \leq 1,50$ metres

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 teòric al centre de la façana
 p1: punt d'aplicació de la A.R.
 A.R.: alçada reguladora
 f1, f2: punt d'arrencada de la coberta en façanes independitzades

Edificis amb façana a dos carrers formant cantonada.

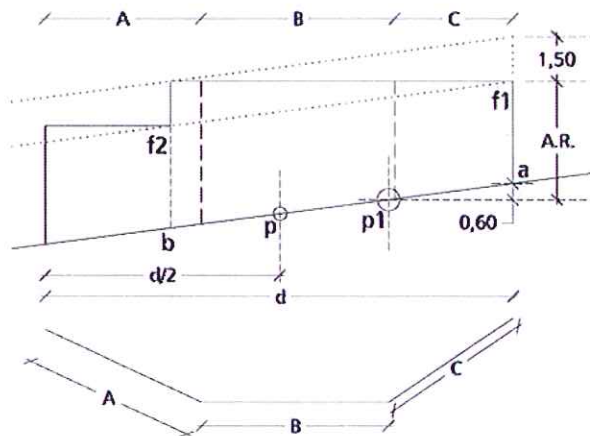
a) Si $a-p \leq 0,60$ metres, el punt d'aplicació de la A.R. es prendrà des del centre de la façana desenrotllada (A+B+C):

- a-p $\leq 0,60$ metres
- b-p $\leq 0,60$ metres
- a-b $\leq 1,50$ metres



b) Si $a-p > 0,60$ metres, la façana s'ha de dividir en dues o més seccions:

- a-p1 $\leq 0,60$ metres



- 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 teòric al centre de la façana
- p1: punt d'aplicació de la A.R.
- A.R.: alçada reguladora
- f1, f2: punt d'arrencada de la coberta en façanes independitzades



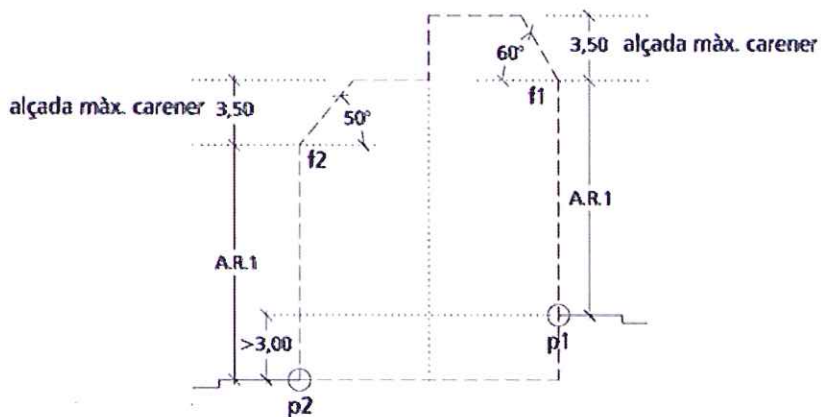
Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Edificis amb façana a dos carrers que no formen cantonada.

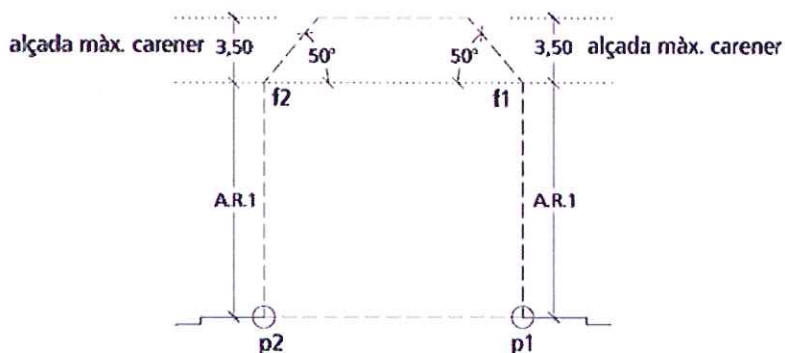
a) Si la diferència de cotes entre A.R. p1-p2 > 3,00 metres:

- gàlib punt arrencada f1 = 60°
- gàlib punt arrencada f2 = 50°



b) Si la diferència de cotes entre A.R. p1-p2 ≤ 3,00 metres:

- gàlib punt arrencada f1 = 50°
- gàlib punt arrencada f2 = 50°



p1-p2: punt d'aplicació de la A.R.

A.R.: alçada reguladora

f1, f2: punt d'arrencada de la coberta en façanes independitzades

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.

5. Condicions d'ús:

a) Ús principal:

- Agrícola i pecuari en situació relativa 1.
- Habitatge unifamiliar o plurifamiliar.
- Hotel·ler en les modalitats d'hotels, balnearis, grup d'hostals o pensions.
- Industrial en situació relativa 1 sempre i quan no siguin molestes per als habitatges.

b) Ús complementari:

- Comercial, recreatiu, restauració.
- Administratiu i serveis públics.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

SECCIÓ 5. ZONA D'ORDENACIÓ CERETANA DE BAIXA INTENSITAT

Art. 207. Ordenació ceretana de baixa intensitat, clau 23a.

Subzones:

- Ordenació ceretana baixa intensitat _Fontanals de Cerdanya, clau 23a-FON.
- Ordenació ceretana baixa intensitat _Guils de Cerdanya, clau 23a-GUI.

1. Definició:

Correspon a àrees desenvolupades d'acord amb un tipus d'ordenació tradicional ceretana de baixa densitat.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

Zona i subzones	Parcel·la mínima m2sl	Parcel·la màxima m2sl
23a	400	1.200
23a-FON	1.200	-
23a-GUI	750	-

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
- Tradicional ceretana.
- b) Índex d'edificabilitat neta i densitat màxima d'habitatges:

Zona i subzones	Índex d'edificabilitat neta m2st/m2sl	Densitat màxima habitatge/m2 solar
23a	0,2	1 habitatge/1.200 m2 solar
23a-FON	0,45	1 habitatge/400 m2 solar
23a-GUI	0,4	1 habitatge/750 m2 solar

- Condicions específiques de la zona 23a:

- a) La densitat d'aquesta zona de sòl urbà, quan es prevegi reserva de sostre per a habitatge protegit (23a-HPO), podrà incrementar-se al doble per poder permetre la construcció, com a màxim, de dos habitatges on abans n'hi havia un de sol. En tot cas, s'haurà de mantenir la superfície mínima de parcel·la o l'existent.
- b) Als efectes de densitat s'ha de considerar el càlcul del nombre d'habitatges per defecte respecte a les fraccions.

c) Nombre de plantes i alçada reguladora:

Zona i subzones	Nombre de plantes nº	Alçada reguladora m
23a	PB+1PP	6,10
23a-FON	PB+1PP	6,10
23a-GUI	PB+1PP	6,10

d) Aplicació de l'alçada reguladora:

- Serà d'aplicació l'article 125 de les Normes urbanístiques del POUPM en els casos que corresponguin.

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.

5. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
 - Habitatge unifamiliar o plurifamiliar.

Art. 208. Ordenació ceretana de baixa intensitat pendent d'edificar, clau 23b.

1. Definició:

Correspon a àrees no desenvolupades, d'acord amb un tipus d'ordenació tradicional ceretana de baixa densitat.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

zona	Parcel·la mínima m2sl	Front mínim de parcel·la m	Parcel·la màxima m2sl
23b	400	20	1.200

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
 - Tradicional ceretana.
- b) Índex d'edificabilitat neta i densitat màxima d'habitatges:

zona	Índex d'edificabilitat neta m2st/m2sl	Densitat màxima habitatge/m2 solar
23b	0,6	1 habitatge/400 m2 solar

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- La densitat d'aquesta zona de sòl urbà, quan es prevegi reserva de sostre per a habitatge protegit (23b-HPO), podrà incrementar-se al doble per poder permetre la construcció, com a màxim, de dos habitatges on abans n'hi havia un de sol. En tot cas, s'haurà de mantenir la superfície mínima de parcel·la o l'existent.
- Als efectes de densitat s'ha de considerar el càlcul del nombre d'habitatges per defecte respecte a les fraccions.

c) Nombre de plantes i alçada reguladora:

zona	Nombre de plantes nº	Alçada reguladora m
23b	PB+1PP	6,10

d) Aplicació de l'alçada reguladora:

- Serà d'aplicació l'article 125 de les Normes urbanístiques del POUPM en els casos que corresponguin.

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.

5. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
 - Habitatge unifamiliar o plurifamiliar.

SECCIÓ 6. ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL AÏLLADA PLURIFAMILIAR

Art. 209. Plurifamiliar grau I, clau 31a.

Plurifamiliar grau II, clau 31b.

Plurifamiliar grau III, clau 31c.

Plurifamiliar grau IV, clau 31d.

Plurifamiliar grau V, clau 31e.

Plurifamiliar grau VI, clau 31f.

Plurifamiliar grau VII, clau 31g.

Subzones:

-Desenvolupament residencial plurifamiliar_SUP 32_Bolvir, clau 31-SUP 32-3

-Desenvolupament residencial plurifamiliar_SUP 36_Ger, clau 31-SUP 36-3

1. Definició:

Correspon al tipus d'ordenació segons edificació aïllada. Això, no obstant, per a aquesta subzona, en els casos en què existeixin edificacions confrontants entre mitgeres, anteriors a aquest Pla, es permet, mitjançant la tramitació d'un estudi volumètric que ordeni la volumetria corresponent, adossar l'edifici a les parets existents, sempre que no es formin mitgeres al descobert.

El POUPM regula subzones a partir dels criteris d'ordenació que es desprenen del planejament derivat desenvolupat amb paràmetres específics propis.

2. Condicions de parcel·lació:

a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

Zones i subzones	Parcel·la mínima m2sl	Front mínim de parcel·la m
31a	400	14
31b	800	14
31c	800	18
31d	800	18
31e	1.000	23,30
31f	1.000	18
31g	600	14
31-SUP-32-3	L'existent	L'existent
31-SUP-36-3	L'existent	L'existent

b) Condicions específiques de la zona **31g**:

- S'admeten parcel·les inferiors a la superfície mínima en parcel·les situades entre altres ja edificades i parcel·les procedents de parcel·lació en data anterior a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM.

c) **Condicions específiques de les subzones 31-SUP 32-3, 31-SUP 36-3:**

- La parcel·la mínima serà l'existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- El front mínim de parcel·la serà l'existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM.
- En cas de segregació d'una parcel·la dins d'un àmbit unitari, per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat, la dimensió mínima de la parcel·la serà de 300 m2sl.

3. Condicions de l'edificació:

a) Tipus d'ordenació:

- Per a la totalitat de zones: Edificació aïllada.
- Per a les subzones 31-SUP 32 i 31-SUP-36: volumetria específica.

b) Índex d'edificabilitat neta, densitat màxima i ocupació màxima:

Zones i subzones	Índex d'edificabilitat neta m2st/m2sl	Densitat màxima habitatge/m2 solar	Ocupació màxima %
31a	1,00	1 habitatge/200 m2 solar	50% en PB i P1; 30% en P2
31b	0,85	1 habitatge/110 m2st construït	40
31c	0,65	1 habitatge/110 m2st construït	30% en PB i P1; 15% en P2
31d	0,50	1 habitatge/200 m2 solar	30% en PB i P1; 15% en P2
31e	0,40	1 habitatge/250 m2 solar	30
31f	0,35	1 habitatge/350 m2 solar	20
31g	1,40	1 habitatge/80 m2 solar	40
31-SUP-32-3	0,60	1 habitatge/ 314,23 m2 solar	40
31-SUP-36-3	0,44	1 habitatge /523,2 m2 solar	40

- Condicions específiques de les zones 31a, 31b, 31c, 31d, 31e, 31f, 31g: Als efectes de densitat s'ha de considerar el càlcul del nombre d'habitatges per excés respecte a les fraccions.
- Condicions específiques de les subzones 31-SUP 32-3, 31-SUP 36-3: Als efectes de densitat s'ha de considerar el càlcul del nombre màxim d'habitatges d'acord amb el fixat al planejament derivat desenvolupat.

c) Nombre de plantes i alçada màxima de l'edificació (inclosa la coberta):

- L'alçada màxima de l'edificació es mesura des de la cota del terreny natural fins al punt més alt de la coberta en totes les subzones excepte la 31f.

Zones i subzones	Nombre de plantes nº	Alçada màxima m
31a	PB+2PP	12,65
31b	PB+2PP	12,65
31c	PB+2PP	12,65
31d	PB+2PP	12,65
31e	PB+2PP	12,65
31f	PB+1PP+SC	9,6
31-SUP-32-3	PB+1PP+SC	9,6
31-SUP-36-3	PB+1PP+SC	9,6

- 31f : l'alçada màxima es la mesura de cada punt del terreny a la coberta.

- 31g : l'alçada màxima de l'edificació es regula d'acord amb el quadre següent:

amplada del vial	Nombre de plantes	Alçada reguladora
m	nº	m
<3,5	PB	3,35
3,5-5	PB+1PP	6,4
>5	PB+2PP	9,45

- d) Separacions mínimes:

Zones i subzones	Límit lateral	Límit fons de parcel·la	Límit a vial	Distància entre blocs
	m	m	m	m
31a	2	2	(*)	-
31b	3	3	3	-
31c	4	4	4	-
31d	4	4	5	-
31e	3	3	3	6
31f	4	4	5	-
31g	3	3	(*)	-
31-SUP-32-3	-	-	-	-
31-SUP-36-3	-	-	-	-

- 31a: Es permet l'alineació a vial, si als plànols d'ordenació no es fixa una altra alineació obligatòria.
- 31e: El desenvolupament de la façana no podrà superar els 80 metres de llargària i cada una de les façanes no podrà superar els 24 metres de llarg.
- 31g: En la zona 31g l'edificació en alineació de carrer és obligatòria.
- 31-SUP 32-3, 31-SUP 36-3: la fondària màxima de l'edificació serà de 20 metres.

- e) Coberta:

- Paràmetres específics de la zona 31g:

- a) El volum de coberta no podrà superar en cap cas els 3,50 metres d'alçada a partir de l'arrencada d'aquesta.
- b) S'admeten les lluernes i les finestres a la teulada amb les limitacions següents:
1. En tots els casos les sumes de les longituds al parament de la finestra no ha de ser superior a 1/2 de la longitud total de la façana.
 2. El parament vertical de la finestra ha d'estar situat com a mínim a 2 metres de la façana.
 3. Respecte a les mitgeres, les lluernes s'han de separar com a mínim 1 metre.
- c) La pendent de la coberta estarà compresa entre el 25% i el 45% de Catalunya
- d) Les cobertes s'han de fer a un o dos pendents. Les que siguin a un pendent solament seran admeses quan quedin dins el dicte format per la coberta de màxim pendent a dos vessants.

- f) Cossos sortints:

- 31g: S'admeten els cossos volats amb una dimensió d'1/10 de la distància entres alineacions d'edificis del carrer, i en tots els cossos com a màxim d'1,50 metres.

- g) Elements sortints:
- 31g: Són permesos els balcons amb un vol com a màxim d'1/10 de l'amplada del carrer sense superar 1,50 metres de voladís.
 - 31g: Els balcons s'han de separar com a mínim 1 metre del límit de la construcció.
- h) Espai lliure de parcel·la:
- 31g: Els espais lliures entre edificacions i entre l'immoble i el carrer, han de ser habilitats per a jardins i zones d'esbarjo, privades o públiques.
- i) Patís de ventilació i il·luminació:
- 31g: No es permeten celoberts ni patís de ventilació interiors i totes les dependències, excepte els banys, han de tenir ventilació a façana.

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.
- b) Tanques:
- 31d i 31f: Les parets de tanca dels solars han de ser d'obra fins a un màxim de 0,60 metres. Fins a una alçada d'1,80 metres poden ser d'elements de reixa o de plantacions vegetals.
 - Per a la resta de zones, serà d'obligat compliment l'article 132 de les presents Normes urbanístiques.

5. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
- 31a: Habitatge plurifamiliar, hotelier sense restriccions.
 - 31b: Habitatge unifamiliar i plurifamiliar, hotelier sense restriccions.
 - 31c: Habitatge plurifamiliar, hotelier sense restriccions.
 - 31d: Habitatge plurifamiliar.
 - 31e: Habitatge plurifamiliar, hotelier en situació C.
 - 31f: Habitatge plurifamiliar, hotelier sense restriccions.
 - 31g: Habitatge unifamiliar i plurifamiliar, hotelier sense restriccions, comercial, restauració, serveis i oficines i cultural.
 - 31-SUP 32, 31-SUP 36: Habitatge plurifamiliar entre mitgeres, habitatge unifamiliar aïllat en parcel·la de 300 m² i hotelier que comptabilitzarà a efectes de densitat a raó d'1 habitatge/100 m²st destinat a aquest ús.
- b) Ús complementari:
- 31a i 31c: Comercial fins a 400 m² de superfície màxima, oficines i serveis, restauració, sanitari assistencial, cultural i religiós.
 - 31b: Comercial fins a 400 m², tallers i serveis en situació relativa 1, 2, 3, 5 i 5; oficines i serveis en situació relativa 1, 2, 3, 4 i 5; recreatiu, restauració, cultural i associatiu, i docent per a escola bressol.
 - 31d i 31f: Comercial fins a 150 m² de superfície màxima corregint conceptes I, II, III i IV en situació A i B; oficines fins a un 25% del sostre edificat a cada parcel·la. Restauració.
 - 31e: Comercial fins a 150 m² en situació A. Restauració.

- 31g: En planta baixa només són permesos els garatges o dependències auxiliars dels habitatges.
- 31-SUP 32, 31-SUP 36: Comercial fins a 150 m2, oficines i serveis, restauració, sanitari assistencial, cultural i religiós.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

SECCIÓ 7. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLADA.

Art. 210. Unifamiliar grau I, clau 32a.

-Subzona Unifamiliar-Plurifamiliar grau I, clau 32a-P.

Unifamiliar grau II, clau 32b.

Unifamiliar grau III, clau 32c.

Unifamiliar grau IV, clau 32d.

-Subzona Unifamiliar grau IV-2, clau 32d-2.

Unifamiliar grau V, clau 32e.

Residencial entre mitgeres grau I, clau 32f.

Residencial entre mitgeres grau II, clau 32g.

Unifamiliar intensitat I, clau 32h.

Unifamiliar intensitat II, clau 32i.

Zona unifamiliar aïllada, clau 32j.

Subzones:

- Residencial La Corona_Urb La Corona_Bolvir, clau 32-LC1.
- Comercial La Corona_Urb La Corona_Bolvir, clau 32-LCc.
- Residencial aïllat, aparellat o en filera_SUP 31_Bolvir, clau 32-SUP 31A
- Residencial aïllat_SUP 31_Bolvir, clau 32-SUP 31B
- Residencial en filera_SUP 31_Bolvir, clau 32-SUP 31C.
- Desenvolupament residencial unifamiliar aïllat_SUP 32_Bolvir, clau 32-SUP 32-1.
- Desenvolupament residencial unifamiliar aparellat_SUP 32_Bolvir, clau 32-SUP 32-1.
- Residencial unifamiliar en filera_SUP 33_Bolvir, clau 32-SUP 33.
- Unifamiliar aïllada_SUP 34_Bolvir, clau 32-SUP 34.
- Residencial SUP Bolvir_Bolvir, clau 32-SUP Bolvir.
- Residencial unifamiliar aïllada SUP Escoles_Bolvir, clau 32-SUP Escoles.
- Residencial SUP Sallent_Bolvir, clau 32-SUP Sallent.
- Desenvolupament residencial unifamiliar aïllat_SUP 36_Ger, clau 32-SUP 36-1
- Desenvolupament residencial unifamiliar aparellat_SUP 36_Ger, clau 32-SUP 36-1.
- Residencial unifamiliar i bifamiliar aïllada_PE carrer Serrat_Urús, clau 32-PE.

1. Definició:

Correspon a aquelles àrees d'urbanització configurades seguint els models de ciutat jardí i que el Pla incorpora al sòl urbà a les quals s'afecta l'ús d'habitatge unifamiliar.

Pel que fa a la subzona, amb clau 32a-P, és pretén la possibilitat del canvi d'ús de les edificacions de residencial unifamiliar a residencial plurifamiliar, mantenint de forma general els paràmetres i les seves condicions de parcel·lació i d'edificació definits a la zona Unifamiliar grau I, clau 32a.

La subzona amb clau 32d-2 regula les condicions específiques de les parcel·les consolidades de Porrodon.

El POUPM regula subzones a partir dels criteris d'ordenació que es desprenen del planejament derivat desenvolupat amb paràmetres específics propis.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

Zones i subzones	Parcel·la mínima m2sl	Front mínim de parcel·la m
32a	400	16
32a-P	400	16
32b	800	16
32c	1.000	20
32d	2.000	25
32d-2	3.500	40
32e	6.000	30
32f	1.250	23
32g	250	5
32h	800	15
32i	400	16
32j	600	15
32-LC 1	2.000	L'existent
32-LC c	800	L'existent
32-SUP-31-A	1.200	L'existent
32-SUP-31-B	2.000	L'existent
32-SUP-31-C	2.400	L'existent
32-SUP 32-1	2.000	L'existent
32-SUP 32-2	600-1.200	L'existent
32-SUP-33	L'existent	35
32-SUP 34	800	L'existent
32-SUP Bolvir	L'existent	L'existent
32-SUP Escoles	800	16
32-SUP Sallent	L'existent	L'existent
32-SUP 36-1	2.000	L'existent
32-SUP 36-2	600-1.200	L'existent
32-PE	3.601	24,57 metres al carrer del Pla 56,96 metres al carrer del Serrat

- 32a: Es poden fer habitatges apariats.
- 32a-P: És admesa la segregació de l'edifici en varis habitatges.
- 32e: s'admet a la parcel·lació un dèficit del 5% per a una única parcel·la.
- 32h i 32i: s'admet una parcel·la inferior a la mínima en el supòsit d'estar situada entre parcel·les ja edificades o que siguin unitats registrables amb anterioritat a l'aprovació d'aquesta Normativa.
- 32h: És admesa l'agregació de dues parcel·les amb les seves respectives edificacions.
- 32-LC1, 32-LCc: El front mínim de parcel·la serà l'existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM.



- 32-SUP-31-A, 32-SUP-31-B, 32-SUP-31-C:
 - a) El front mínim de parcel·la serà l'existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM.
 - b) 32-SUP 31-A: a partir de la parcel·la mínima de 1.200 m²sl, on solament es podrà fer un habitatge, es podran agrupar dues parcel·les amb l'objectiu de fer-hi habitatges aparellats o agrupacions de 3 o 4 habitatges en filera respectant una parcel·la de 2.400 m²sl amb un màxim de 4 habitatges.
- 32-SUP 32-1, 32-SUP-32-2:
 - a) El front mínim de parcel·la serà l'existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM.
 - b) 32-SUP 32-2: Es fixa una parcel·la mínima de 600 m²sl que serà de 1.200 m²sl en cas d'habitatges aparellats.
- 32-SUP-33: La parcel·la mínima serà l'existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM.
- 32-SUP 34: El front mínim de parcel·la serà l'existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM.
- 32-SUP-BOLVIR: El front mínim de parcel·la serà l'existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM.
- 32-SUP-SALLENT:
 - a) La parcel·la mínima serà l'existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM.
 - b) El front mínim de parcel·la serà l'existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM.
- 32-SUP 36-1, 32-SUP 36-2:
 - a) El front mínim de parcel·la serà l'existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM.
 - b) 32-SUP 36-2: Es fixa una parcel·la mínima de 600 m²sl que serà de 1.200 m²sl en cas d'habitatges aparellats.

3. Condicions de l'edificació:

a) Tipus d'ordenació:

- Edificació aïllada.
- 32-SUP 33-C: volumetria específica. La façana dels edificis no superarà els 36 metres de llargària en cas que tingui un desenvolupament recte.
- 32-SUP 32-2: edificació aïllada amb habitatge unifamiliar o aparellat amb un màxim de dos habitatges per parcel·la.
- 32-SUP Bolvir: edificació aïllada amb agrupació de 2 o 3 habitatges.
- 32-SUP Sallent: edificació aïllada amb agrupació de 2 o 3 habitatges.
- 32-PE edificació aïllada en habitatge unifamiliar o bifamiliar.

b) Índex d'edificabilitat neta, densitat màxima i ocupació màxima:

Zones i subzones	Índex d'edificabilitat neta m2st/m2sl	Densitat màxima habitatge/m2 solar	Ocupació màxima %
32a	0,4	1 habitatge/400 m2 solar	25
32a-P	0,4	1 habitatge/400 m2 solar 1 habitatge/80 m2st construït	25
32b	0,25	1 habitatge/800 m2 solar	25
32c	0,3	1 habitatge/1000 m2 solar	20
32d	0,3	1 habitatge/2000 m2 solar	15
32d-2	0,08	1 habitatge/3500 m2 solar	8
32e	0,1	1 habitatge/5000 m2 solar	10
32f	0,3	1 habitatge/250 m2 solar	25
32g	0,5	1 habitatge/250 m2 solar	40
32h	0,6	1 habitatge/800 m2 solar	25
32i	0,6	1 habitatge/400 m2 solar	30
32j	0,4	1 habitatge/600 m2 solar	30
32-LC 1	0,075	1 habitatge/2.000 m2 solar	15
32-LC c	0,125	1 habitatge annex al comerç	15
32-SUP-31-A	0,2	1 habitatge/1.200 m2 solar	17
32-SUP-31-B	0,2	1 habitatge/2.000 m2 solar	15
32-SUP-31-C	0,3	1 habitatge/400 m2 solar	15
32-SUP 32-1	0,15	1 habitatge/2.000 m2 solar	15
32-SUP 32-2	0,35	1 habitatge/600 m2 solar	30
32-SUP-33	0,275	1 habitatge/861 m2 solar	20
32-SUP 34	0,268	1 habitatge/800 m2 solar	20
32-SUP Bolvir	0,260	1 habitatge/730,71 m2 solar	L'existent
32-SUP Escoles	0,3	1 habitatge/800 m2 solar	25
32-SUP Sallent	0,32	1 habitatge/769,42 m2 solar	L'existent
32-SUP 36-1	0,15	1 habitatge/2.000 m2 solar	15
32-SUP 36-2	0,35	1 habitatge/600 m2 solar	30
32-PE	0,4	1 habitatge/400 m2 solar	25

- Condicions específiques de les zones 32a, 32b, 32c, 32d, 32e, 32f, 32g, 32h, 32i, 32j:
 - a) Als efectes de densitat s'ha de considerar el càlcul del nombre d'habitatges per defecte respecte a les fraccions.
 - b) La densitat d'aquestes zones de sòl urbà, quan es prevegi reserva de sostre per a habitatge protegit (HPO), podran incrementar-se al doble per poder permetre la construcció, com a màxim, de dos habitatges on abans n'hi havia un de sol. En tot cas, s'haurà de mantenir la superfície mínima de parcel·la o l'existent.
- 32a-P: Amb la reconversió de l'edificació d'unifamiliar a plurifamiliar, es permet la segregació de la unitat residencial original en habitatges de 80 m2 de superfície construïda. En cas que l'edificabilitat no sigui esgotada, es permetrà ampliar la volumetria i superfície de l'edificació segons els paràmetres corresponents de la zona 32a.
- 32c: Les parcel·les que superin la superfície mínima de 1.000 m2, i permetin, d'acord amb la densitat de la subzona, la construcció de més d'un habitatge,



podran agregar el nombre resultant d'habitatges i el seu sostre en un únic edifici plurifamiliar.

Els habitatges unifamiliars també es podran distribuir individualment dins la parcel·la fins un màxim de quatre habitatges, mantenint la densitat mínima d'un habitatge per cada 1000 m² de sòl, sempre i quan aquesta disposi d'una única sortida al vial públic. L'accés als habitatges unifamiliars de la parcel·la es realitzarà mitjançant un camí comunitari d'ús privat. En tot cas, aquesta ordenació permetrà en el futur la segregació de les diferents unitats.

El front mínim de la parcel·la d'habitatges agregats serà de 20 metres.

- 32e: L'ocupació correspon a una ocupació unifamiliar pre-parcel·la mínima i un segon habitatge auxiliar de 90 m² útils com a màxim, en parcel·les d'1 hectàrea o més.
- 32i: És permès unir 2 habitatges, sent la parcel·la mínima de 800 m².
- 32f, 32g, 32h, 32i: l'ocupació total inclou les edificacions auxiliars i els annexos.
- 32-SUP 31-A: En tot cas serà respectable la densitat resultant de 1 habitatge/600 m² parcel·la en aquelles parcel·les amb superfície de 2.400 m² i 4 habitatges.
- 32-SUP 34: es permetrà l'agrupament d'habitatges sempre i quan es respecti la densitat i ocupació zonal.
- Condicions específiques de les subzones 32-SUP Bolvir, 32-SUP-Sallent:
 - a) Als efectes de densitat s'ha de considerar el càlcul del nombre màxim d'habitatges d'acord amb el fixat al planejament derivat desenvolupat.
 - b) L'ocupació màxima de les edificacions es defineix d'acord amb els gàlibos màxims fixats al planejament derivat desenvolupat.

c) Nombre de plantes i alçada màxima de l'edificació (inclosa la coberta):

Zones i subzones	Nombre de plantes	Alçada màxima
	nº	m
32a	PB+1PP	9,1
32a-P	PB+1PP	9,1
32b	PB+1PP	9,1
32c	PB+1PP	9,1
32d	PB+1PP	9,1
32d-2	PB+1PP	9,1
32e	PB+1PP	9,1
32f	PB+1PP	9,1
32g	PB+1PP	9,1
32h	PB+1PP	9,6
32i	PB+1PP	9,6
32j	PB+1PP	9,1
32-LC 1	PB	6,05
32-LC c	PB	6,05
32-SUP-31-A	PB+1PP	9,1
32-SUP-31-B	PB+1PP	9,1
32-SUP-31-C	PB+2PP	12,15
32-SUP 32-1	PB+1PP	9,1
32-SUP 32-2	PB+1PP+SC	9,1
32-SUP-33	PB+1PP	9,6

32-SUP 34	PB+1PP	9,1
32-SUP Bolvir	PB+1PP	9,1
32-SUP Escoles	PB+2PP	12,15
32-SUP Sallent	PB+1PP	9,1
32-SUP 36-1	PB+1PP	9,1
32-SUP 36-2	PB+1PP+SC	9,1
32-PE	PB+1PP	9,1

d) Separacions mínimes:

Zones i subzones	Límit lateral	Límit fons de parcel·la	Límit a vial
	m	m	m
32a	3	3	4
32a-P	3	3	4
32b	3	3	6
32c	5	5	5
32d	5	5	5
32d-2	5	5	5
32e	5	5	10
32f	4	4	4
32g	-	-	-
32h	5	5	8
32i	3	3	6
32j	3	3	3
32-LC 1	5	5	8
32-LC c	5	5	8
32-SUP-31-A	5	5	5
32-SUP-31-B	5	5	5
32-SUP-31-C	5	5	5
32-SUP 32-1	3	3	3
32-SUP 32-2	1,5	3	3
32-SUP-33	3	3	3
32-SUP 34	4	4	6 màxim
32-SUP Bolvir	-	-	-
32-SUP Escoles	3	3	6
32-SUP Sallent	-	-	-
32-SUP 36-1	3	3	3
32-SUP 36-2	1,5	3	3
32-PE	3	3	4

- 32e: S'haurà de poder inscriure a l'interior de la parcel·la un cercle de 60 metres de diàmetre.
- 32f: Entre edificacions 8 metres. A la franja no edificable només es podrà situar la construcció que no superi els 0,40 metres sobre el nivell natural del terreny, corresponent a murets de contenció i tancament de parcel·la.
- 32h, 32i: Els edificis auxiliars com els garatges, la cambra de calefacció, etc... es poden edificar al límit de parcel·la si tenen la categoria de soterrani, amb una ocupació d'un 5% de la parcel·la.
- 32i: Excepcionalment, s'admet al sòl urbà de Martinet una separació als límits del veí d'1,50 metres.



- 32j: El volum edificat ha d'estar situat en un diedre de 60° aixecant seguint els límits del solar i en un pla paral·lel a la topografia del terreny natural i situat a l'alçada màxima de 9,1 metres.
 - 32-SUP 31-C: en el cas d'adopció d'una solució en dos blocs dins d'una mateixa parcel·la, la separació entre blocs serà com a mínim de 5 metres.
 - 32-SUP 32-1, 32-SUP 36-1: Els edificis auxiliars com els garatges, la cambra de calefacció, etc... es poden edificar en alineació a vial.
 - 32-SUP 32-2, 32-SUP 36-2: les edificacions que no formin part d'un projecte d'habitatges aparellats, o aquestes mateixes, en el costat que no fan mitgera, hauran d'estar separades un mínim de 1,50 metres de la parcel·la veïna.
 - 32-SUP 33: entre grups d'habitatges es fixa una distància mínima de 8 metres.
 - 32-SUP Bolvir: les separacions mínimes es defineixen d'acord amb els gàlils màxims d'ocupació fixats al planejament derivat desenvolupat.
 - 32-SUP Sallent: les separacions mínimes es defineixen d'acord amb els gàlils màxims d'ocupació fixats al planejament derivat desenvolupat.
 - 32-PE: les separacions mínimes entre habitatges es fixa en 3 metres.
- e) Planta soterrani:
- 32-LC1 i 32-LCc. Els soterranis no superaran com màxim d'ocupació el 15% de l'extensió superficial de la parcel·la.
- f) Fondària màxima:
- 32-SUP 32-2: 20 metres.
 - 32-SUP Bolvir: la fondària màxima edificable es defineix d'acord amb els gàlils màxims d'ocupació fixats al planejament derivat desenvolupat.
 - 32-SUP Sallent: la fondària màxima edificable es defineix d'acord amb els gàlils màxims d'ocupació fixats al planejament derivat desenvolupat.
- g) Planta sota coberta:
- 32h, 32i. Sense depassar les alçades es poden edificar les golfes amb un 50% de l'ocupació en planta de l'edifici.
 - No és permès de subdividir les golfes amb un altre forjat.
- h) Coberta:
- 32h, 32i. El pendent màxim de la coberta pot variar entre el 25% i el 45%.
 - Es permès la realització de lluernes o bé la col·locació de finestres al teulat.

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.
- b) Materials i acabats de façanes:
- 32j: Les parets de façana han de ser de pedra natural del país en un 30%. La resta poden anar arrebossades o aplacades amb fusta. Les diferències de nivell als paraments de façana entre la planta baixa i el terreny natural s'han de solucionar mitjançant rebliment de terres amb pendents uniformes cap a les vores del solar, les quals serveixen de base per a l'enjardinament.

- 32-SUP 33: les parets de façana han de ser de pedra natural del país en un 80% com a mínim.
- c) Materials i acabats de coberta:
 - 32j: Les cobertes han de ser amb pissarra natural.
- d) Tanques:
 - 32f: Excepcionalment, en l'ús hotelier, per facilitar necessitats funcionals, es permetran connexions edificades entre tres blocs com a màxim, respectant totes les especificacions normatives anteriors i limitant la llum d'aquesta connexió a una planta.
 - 32-SUP Escoles: s'hauran de conservar en la mida del possible els murets de pedra seca que formaven els bancals de conreu de la zona.

5. Condicions d'ús:

a) Ús principal:

- 32a: Habitatge unifamiliar aïllada i aparionada. La condició d'edificació aparejada obligarà, lògicament, a seguir complint les condicions de parcel·la mínima de 400 m2 corresponents a cada edificació unifamiliar, sent en aquest cas la parcel·la mínima amb dos habitatges de 800 m2. En tot moment prevaldran dins de les parcel·les amb habitatges aparionats, la façana mínima de parcel·la (16 metres) i el resta de paràmetres urbanístics de la zona.
- 32a-P: Habitatge unifamiliar amb possibilitat de canvi d'ús a habitatge plurifamiliar. Hotelier sense restricció.
- 32b, 32d, 32e, 32h, 32i: Habitatge unifamiliar aïllat.
- 32c: Habitatge unifamiliar aïllat i agregat fins un màxim de quatre habitatges.
- 32f: Habitatge unifamiliar aïllat i agregat, hotelier en situació B i C.
- 32g: Habitatge unifamiliar entre mitgeres.
- 32j: Habitatge unifamiliar aïllat, comercial, industrial fins a 1ª categoria.
- 32-LC1: Habitatge unifamiliar.
- 32-LCc: Comercial i habitatge annex al comerç..
- 32-SUP 32-1, 32-SUP 36-1: Habitatge unifamiliar aïllat.
- 32-SUP 32-2, 32-SUP 36-2: Habitatge unifamiliar aïllat o aparellat.
- 32-SUP 33: Habitatge unifamiliar en filera i/o unifamiliar aïllat.
- 32-SUP-Bolvir: Habitatge unifamiliar aïllat o agrupat en 2 o 3 habitatges.
- 32-SUP Escoles: Habitatge unifamiliar. S'admet l'aparellament de 2 habitatges si es compleixen per a tots dos la façana i superfície mínima de parcel·la.
- 32-SUP-Sallent: Habitatge unifamiliar aïllat o agrupat en 2 o 3 habitatges. En cas d'intervenció al Mas Sallent, per a canvi d'ús i/o reconstrucció de les edificacions existents, caldrà justificar-ho mitjançant la redacció d'un Pla de millora urbana.
- 32-PE: habitatge unifamiliar i bifamiliar aïllat.

b) Ús complementari:

- 32a, 32b: Comercial grau I en situació B i restauració.
- 32f: Comercial fins a 150 m2 de superfície màxima corregint conceptes I, II, III, i IV en situació A i B, i restauració.



- 32g: Comercial, tallers i serveis de fins a 150 m² de superfície, corregint conceptes I, II, III i IV en situació A i B, i restauració.
 - 32-SUP Escoles: Comercial grau I en situació B i restauració.
 - 32-PE: Comercial grau I en situació B.
- c) Reserva d'aparcaments:
- 32c: La urbanització del camí privat haurà de contemplar la previsió d'una plaça d'aparcament addicional mínima per habitatge.
 - 32-SUP 34: serà obligada la construcció de soterranis dins de cada parcel·la amb una capacitat màxima per a 2 cotxes i 50 m²sl per habitatge. Excepcionalment es podrà ocupar amb soterrani en alineació a vial les parcel·les que s'assenyalen al SUP 34.
 - 32-SUP Bolvir: es permet crear aparcament en planta soterrani o en superfície.
 - 32-SUP Sallent: es permet crear aparcament en planta soterrani o en superfície.

SECCIÓ 8. ZONA INDUSTRIAL

Art. 211. Indústria jardí, clau 51a.

1. Definició:

Correspon al sòl urbà destinat al desenvolupament industrial de la zona segons l'ordenació en edificació aïllada amb espais lliures entre les construccions per a la plantació d'arbres i per a la creació de zones enjardinades.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

zona	Parcel·la mínima	Front mínim de parcel·la
	m2sl	m
51a	800	20

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
– Edificació aïllada.
- b) Índex d'edificabilitat neta i ocupació màxima:

zona	Índex d'edificabilitat neta	Ocupació màxima
	m2st/m2sl	%
51a	0,6	60

- c) Alçada màxima de l'edificació::
- PB+altell: 10 metres mesurats segons el tipus d'ordenació d'edificació aïllada.
 - Les xemeneies, ponts - grua, conduccions, i tot tipus d'elements en els que per exigències del procés industrial resulti obligat excedir l'alçada màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que de la seva construcció no se'n derivin perjudicis a tercers. En cap cas excediran una alçada màxima de 25 m ni un 5% d'ocupació de la parcel·la.
- d) Separacions mínimes:
- 6 metres al vial.
 - 6 metres als límits laterals i fons de parcel·la per a les parcel·les de superfície igual o superior a 2000 m2.
 - 3 metres als límits laterals i fons de parcel·la per a les parcel·les de superfície inferior a 2000 m2.

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.



b) Materials i acabats de façanes i cobertes:

- És admès tot tipus de material d'acabat excepte l'obra vista de totxana. Tota l'altra obra vista i també les parets que es puguin fer amb blocs de formigó vistos han de ser tractades amb el grau de qualitat suficient per no desmerèixer la construcció.
- En cas contrari s'han d'arrebossar i pintar a l'efecte que quedi estèticament digne. Els colors permesos d'acabat de façana i teulats han de ser els terrosos i grisos i son prohibits els colors llampants i especialment el blanc.

c) Tanques:

- Juntament amb el projecte de l'edifici s'ha de presentar el projecte d'enjardinament i d'arbrat de les zones lliures d'edificació. Aquestes zones han de quedar acabades al mateix temps que les construccions i s'han de mantenir sempre en perfecte estat de conservació i neteja.
- És obligatòria la plantació d'una filera d'arbres, com a mínim, als espais de separació entre l'edificació i els límits de la parcel·la o els carrers.
- Les parcel·les es poden cloure amb una tanca d'obra o de qualsevol altre material opac de 0,40 metres d'alçada i la resta fins a 1,60 metres amb filat i jardineria.

5. Condicions d'ús:

a) Ús principal:

- La determinació de les categories de l'activitat industrial s'establirà en cada cas en funció de les molèsties, nocivitat, insalubritat i perill, considerant-ne els motius que assenyalava la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental d'activitats, els reglaments que es desenvolupin i les corresponents ordenances reguladores, i d'acord amb l'establert als articles 356 i 357 d'aquestes Normes urbanístiques.
- És admesa la possibilitat que amb un tractament estètic i de volums unitaris es puguin construir diverses naus entre mitgeres en una parcel·la mínima de 800 m², sempre que no se sobrepassi la façana contínua de 50 metres ni se superi un talús produït per una explanació de 3 metres d'alçada. La limitació primera no cal que es compleixi per a la façana lateral o segons les corbes de nivell de les naus. La separació al carrer i als altres límits de parcel·la d'aquest conjunt de naus ha de ser de 6 metres.
- Es limita l'activitat comercial a aquella vinculada amb l'establiment industrial principal, sent d'aplicació els articles 6 i 9 del DL 1/2009 que fan referència als establiments comercials singulars (ECS) i que no admeten la implantació d'establiments de venda de productes de ferreteria, bricolatge i mobles.

Art. 212. Zona industrial, clau 51b.

1. Definició:

Correspon al sòl urbà destinat a activitats industrials.

2. Condicions de la parcel·lació:

a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

zona	Parcel·la mínima m2sl	Front mínim de parcel·la m
51b	500	15

3. Condicions de l'edificació:

a) Tipus d'ordenació:

- Edificació aïllada.

b) Índex d'edificabilitat neta i ocupació màxima:

zona	Índex d'edificabilitat neta m2st/m2sl	Ocupació màxima %
51b	0,6	60

c) Alçada màxima de l'edificació:

- PB+altell: 10 metres mesurats segons el tipus d'ordenació d'edificació aïllada.
- Les xemeneies, ponts - grua, conduccions, i tot tipus d'elements en els que per exigències del procés industrial resulti obligat excedir l'alçada màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que de la seva construcció no se'n derivin perjudicis a tercers. En cap cas excediran una alçada màxima de 25 m ni un 5% d'ocupació de la parcel·la.

d) Separacions mínimes:

- 10 metres a vial per a les noves edificacions.
- 5 metres a la resta de límits de parcel·la.

4. Condicions estètiques:

a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.

b) Materials i acabats de façanes i cobertes:

- És admès tot tipus de material d'acabat excepte l'obra vista de totxana. Tota l'altra obra vista i també les parets que es puguin fer amb blocs de formigó vistos han de ser tractades amb el grau de qualitat suficient per no desmerèixer la construcció.
- En cas contrari s'han d'arrebossar i pintar a l'efecte que quedi estèticament digne. Els colors permesos d'acabat de façana i teulats han de ser els terrosos i grisos i son prohibits els colors llampants i especialment el blanc.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

c) Tanques:

- Juntament amb el projecte de l'edifici s'ha de presentar el projecte d'enjardinament i d'arbrat de les zones lliures d'edificació. Aquestes zones han de quedar acabades al mateix temps que les construccions i s'han de mantenir sempre en perfecte estat de conservació i neteja.
- És obligatòria la plantació d'una filera d'arbres, com a mínim, als espais de separació entre l'edificació i els límits de la parcel·la o els carrers.
- Les parcel·les es poden cloure amb una tanca d'obra o de qualsevol altre material opac de 0,40 metres d'alçada i la resta fins a 1,60 metres amb filat i jardineria.

5. Condicions d'ús:

a) Ús principal:

- La determinació de les categories de l'activitat industrial s'establirà en cada cas en funció de les molèsties, nocivitat, insalubritat i perill, considerant-ne els motius que assenyalava la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental d'activitats, els reglaments que es desenvolupin i les corresponents ordenances reguladores, i d'acord amb l'establert als articles 356 i 357 d'aquestes Normes urbanístiques.
- Es limita l'activitat comercial a aquella vinculada amb l'establiment industrial principal, sent d'aplicació els articles 6 i 9 del DL 1/2009 que fan referència als establiments comercials singulars (ECS) i que no admeten la implantació d'establiments de venda de productes de ferreteria, bricolatge i mobles.

SECCIÓ 9. ZONA D'ACTIVITAT TERCIÀRIA I COMERCIAL.

Art. 213. Zona d'activitat terciària i comercial, clau 52.

1. Definició:

Correspon al sòl urbà destinat a activitats vinculades amb l'ús de terciari les quals comprenen les activitats de tipus comercial i les de serveis.

2. Condicions de la parcel·lació:

- a) Parcel·la mínima: 400 m²

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:

– Volumetria específica.

- b) Índex d'edificabilitat neta i ocupació màxima:

zona	Índex d'edificabilitat neta m ² st/m ² sl	Ocupació màxima %
52	1	60

- c) Nombre màxim de plantes i alçada màxima de l'edificació (inclosa la coberta):

zona	Nombre de plantes nº	Alçada màxima m
52	PB+altell	<9



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- d) Separacions mínimes:

– Alineació a vial, separació de 3 metres per a la resta de separacions i separació de 5 metres entre edificis.

- e) Construccions auxiliars:

– S'admeten sempre i quan la superfície d'aquestes siguin inferiors al 5% de l'edificació principal.

- f) Espai lliure de parcel·la:

– Els espais lliures no edificables de la parcel·la i visibles des de la via pública hauran d'ésser destinats a jardí o aparcament o a espai lliure amb instal·lacions compatibles amb l'ús principal de la zona. En tot cas es respectarà l'enjardinament de les superfícies amb sortida a la via pública.

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.

- b) Materials i acabats de façanes:

– Les parets de façana hauran de ser de pedra natural del país en un mínim del 40%.

5. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:

– Terciari: usos específics de comercial, restauració i serveis.

SECCIÓ 10. ZONA DE MANTENIMENT DE L'ORDENACIÓ EXISTENT.

Art. 214. Edificis singulars, clau 61a.

Àrees d'estructura homogènia, clau 61b.

Conservació de l'ordenació i ús, clau 61c.

Àrees de desenvolupament de PPU, clau 61d.

Subzones:

-Urbanització Tartera_Das, clau 61-d1.

-Parc urbanitzat, clau 61-d1-H.

-Passos privats, clau 61-d1-p

-Urbanització Devesa de Saga_Ger, clau 61-d2.

-Urbanització El Pla_Prats i Sansor, clau 61-d3.

-Zona d'artesania, petita indústria i magatzems, clau 61-d3-A.

-Zona comercial i hotelera, clau 61-d3-G.

-Zona de parc urbanitzat, clau 61-d3-H.

-Zona residencial extensiva, clau 61-d3-I.

1. Definició:

Aquesta zona de manteniment d'ordenació existent comprèn conjunts de superfícies concretes edificades i urbanitzades, edificis singulars, àrees consolidades amb estructura edificatòria i ordenació urbanística homogènia o usos característics i àrees de desenvolupament de Plans parcials urbanístics a les quals el POUPM manté el model existent.

El POUPM regula subzones a partir dels criteris d'ordenació que es desprenen del planejament derivat desenvolupat amb paràmetres específics propis.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Parcel·la mínima: l'existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva del POUPM.
- b) Per a les urbanitzacions següents:

Urbanització	subzones	Parcel·la mínima m2sl	Front mínim de parcel·la m
Tartera_Das	61-d1-H	3.500	L'existent
	61-d1-p	-	-
Devesa Saga_Ger	61-d2	1.500	16
	61-d3-A	300	L'existent
El Pla_Prats i Sansor	61-d3-G	5.000	L'existent
	61-d3-H	2.000	L'existent
	61-d3-I	150	10

- 61-d1-H:: El front mínim de parcel·la serà el fixat a la parcel·lació existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM i que es correspon amb el planejament derivat desenvolupat.

- 61-d3-A, 61-d3-G, 61-d3-H, 61-d3-I: El front mínim de parcel·la serà el fixat a la parcel·lació existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM i que es correspon amb el planejament derivat desenvolupat.

3. Condicions de l'edificació:

a) Tipologia:

- L'existent.

b) Tipus d'ordenació:

- 61a, 61c: l'existent.
- 61b: l'existent aïllada entre mitgeres.
- 61d: l'existent definida pel planejament derivat desenvolupat.

c) Ocupació màxima:

- 61a: l'existent.
- 61b: l'existent.
- 61c: El tipus d'ordenació com també el volum de les edificacions actuals son admesos, però, en cas d'ampliacions o reformes s'hauran de respectar les mateixes condicions d'edificació i d'ordenació que les dels terrenys veïns.
 A les zones verdes privades, solament s'hi podrà construir l'estrictament necessari per a la conservació o complement del seu ús.
- 61d: L'existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM.
- 61d: Per a les urbanitzacions següents:

Urbanització	subzones	Índex d'edificabilitat neta m2st/m2sl	Densitat màxima habitatge/m2 solar	Ocupació màxima %
Tartera_Das	61-d1-H	0,12	1 habitatge/3.500 m2 solar	25
	61-d1-p	Servitud de pas	-	-
Devesa Saga_Ger	61-d2	0,3	1 habitatge/1.500 m2 solar	15
El Pla_Prats i Sansor	61-d3-A	2	1 habitatge / <=300 m2sl 2 habitatge / >300 m2sl	50
	61-d3-G	En situació A: 0,26 En situació B: 0,16	-	En situació A: 12,5 En situació B: 25
	61-d3-H	0,26	1 habitatge/2.000 m2 solar	12,5
	61-d3-I	1,16	1 habitatge/150 m2 solar	50

- 61d3-A: només es permès l'establiment d'habitatges per al propietari i per al porter o guarda de l'immoble, amb les condicions següents:
 - a) 1 habitatge de 100 m2 de superfície útil màxima en parcel·les de 300 m2.
 - b) 1 o 2 habitatges de 200 m2 de superfície útil total en parcel·les de més de 300 m2.

d) Densitat màxima:

- 61a: les edificacions poden remodelar-se fins a una densitat de 1 habitatge per cada 100 m2 de sostre edificat.
- 61b: 1 habitatge/100 m2st
- 61c: L'existent.
- 61d: L'existent definides pels Plans parcials d'ordenació, o les existents a l'aprovació definitiva del POUPM.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

e) Nombre de plantes i alçada màxima:

- 61b: l'alçada màxima serà l'existent amb un màxim de PB+2PP.
- 61c: l'alçada màxima i nombre de plantes seran els existents.
- 61d: l'alçada màxima i nombre de plantes seran definides pels Plans parcials vigents.
- 61d: Per a les urbanitzacions següents:

Urbanització	zones	Nombre de plantes nº	Alçada màxima m
Tartera_Das	61-d1-H	PB+1PP	9,1
	61-d1-p	-	-
Devesa Saga_Ger	61-d2	PB+1PP	9,1
	61-d3-A	PB+1PP	10
El Pla_Prats i Sansor	61-d3-G	PB+1PP	10
	61-d3-H	PB+1PP	10
	61-d3-I	PB+1PP	9,1

f) Volum màxim edificat:

- 61a: No es permet cap augment de volum.
- 61b: és el que resulta per a cada unitat de zona al límit de l'ocupació i l'alçada màximes.
- 61c: l'existent, però en cas d'ampliacions o reformes s'hauran de respectar les mateixes condicions d'edificació i ordenació que les dels terrenes veïns.
- 61d: L'existent definit pels Plans parcials d'ordenació, o les existents a l'aprovació definitiva del POUPM.

g) Separacions a límits:

- Per a les urbanitzacions següents:

Urbanització	subzones	Límit exterior	Límit interior	Límit a pasos
		m	m	m
Tartera_Das	61-d1-H	15	15	12
	61-d1-p	-	-	-
Devesa Saga_Ger	61-d2	7	7	7
	61-d3-A	-	-	-
El Pla_Prats i Sansor	61-d3-G	15	12	12
	61-d3-H	15	15	8
	61-d3-I	3	4,5	3

h) Construccions auxiliars:

- 61-d1 i 61-d3: extensiva a les zones de "Parc urbanitzat" de la Urbanització Tartera i a les zones de "Parc urbanitzat" i "zona comercial i hotelera" de la Urbanització El Pla. La construcció d'edificacions auxiliars s'autoritzarà sempre que aquestes estiguin adossades al cos principal, de manera que conformin un sol conjunt arquitectònic i tenint en compte els següents paràmetres:
 - a) L'ocupació màxima permesa no superarà el 5% de la superfície de la parcel·la.

- b) Els cossos auxiliars no sobrepassaran l'alçada de 3,00 metres mesurats des de la cota natural del terreny i fins la trobada de la façana amb el pla de la coberta.
 - c) El carener tindrà una alçada màxima de 5,50 metres respecte del terreny natural.
 - d) L'edificació auxiliar quedarà separada dels llandars de la parcel·la un mínim de 5,00 metres.
- 61-d1 i 61-d3: extensiva a les zones de "Parc urbanitzat" de la Urbanització Tartera (Das) i de la Urbanització El Pla (Prats i Sansor). S'admetrà la construcció soterrada d'espais annexes a l'edificació principal, construïda i pendent d'edificar, amb la condició que aquests estiguin sempre adossats a l'edificació i amb una superfície construïda màxima de 100 m², encara que suposi sobrepassar el gàlib establert, i en tot cas amb la limitació de mantenir una distància mínima de 2 metres a la mitgera i de 10 metres a vial.

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.

5. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
 - En casos no definits s'han de determinar, atenent la compatibilitat i naturalesa d'aquests, d'acord amb l'ordenació de l'entorn i dels usos que s'hi admeten i sempre basant-se en la interpretació més restrictiva.
 - 61a: d'ús nou.
 - 61b, 61c: els existents i el de les zones col·lindants amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM.
 - 61d: els existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

SECCIÓ 11. ZONA DE VERD PRIVAT.

Art. 215. Verd privat, clau 71a.

1. Definició:

Comprèn les zones de sòl urbà delimitades als plànols normatius a les quals es manté l'ús i propietat privada de sòl. El Pla concentra l'edificabilitat damunt les àrees confrontants mitjançant la qualificació de zona corresponent.

2. Condicions de l'edificació:

- Els sòls subjectes a aquesta zonificació han de ser preservats de l'edificació i destinats a espais lliures de caràcter privat.
- No es podran efectuar edificacions de planta nova ni autoritzar-se obres d'ampliació de les edificacions existents que, no obstant això, podran ser objecte de consolidació i millora.
- Les zones qualificades de verd privat compten com a espai de domini privat, si bé no edificable, a l'efecte de determinar les separacions de l'edificació a llindes o vial aplicables a cada zona o subzona.

Art. 216. Horts annexos a l'edificació rural cerdana, clau 71b.

1. Definició:

La zona d'horts annexos a l'edificació rural cerdana, del municipi de Prats i Sansor, és constituïda per uns espais generalment destinats a horts, units de manera funcional a l'edificació rural cerdana i que componen una unitat familiar amb els habitatges, els porxos, les quadres i les eres.

2. Condicions de l'edificació:

- No és admesa l'edificació, en cas de segregació de la finca a què pertanyen, per a formar una finca independent. És admesa l'agrupació amb unes altres finques per a formar una unitat funcional completa.
- En cas d'estar vinculades a una finca d'edificació rural cerdana és admesa l'edificació per a l'ampliació o millora d'aquesta en les mateixes condicions que són fixades a la Normativa, anàleg a la zona 21d.

3. Condicions d'ús:

a) Ús principal:

- Finca independent: ús agrícola.
- Com a part de l'edificació rural cerdana, les ampliacions o les millores tenen condicions anàlogues a les zones 21c i 21d.

SECCIÓ 12. ZONA D'EQUIPAMENT PRIVAT.

Art. 217. Zona d'equipament privat, clau 72.

1. Definició:

Comprèn les zones de sòl urbà delimitades als plànols normatius a les quals es manté l'ús esportiu i la propietat privada del sòl que compren instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexes. Els espais no ocupats per les edificacions i instal·lacions esportives se sistematitzaran com a espais lliures enjardinats d'ús privat.

2. Condicions de l'edificació:

- S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on se situï.
- S'adequarà l'edificabilitat i les condicions arquitectòniques al programa funcional de les instal·lacions esportives específiques.
- S'hauran d'incorporar les previsions d'aparcament previstes en aquest POUPM.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

SECCIÓ 13. ZONA AMB DESENVOLUPAMENT HOTELER.

Art. 218. Desenvolupament hotelier, clau H.

Desenvolupament hotelier Fontanals de Cerdanya, clau H-FON

Desenvolupament hotelier Prullans, clau H-PRU

1. Definició:

Aquesta zona esdevé de les actuacions realitzades en parcel·les procedents de zones on és admissible també l'ús residencial en habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

Per a actuacions noves que no constitueixen una ampliació o reforma de les parcel·les esmentades s'ha d'acompanyar el projecte d'un anàlisi d'alternatives de volums, ombres, solucions d'aparcament i reforçament de l'estructura de serveis.

Pel que fa a la zona de desenvolupament hotelier de Fontanals de Cerdanya, aquest comprèn els sòls de l'Hotel Fontanals Golf.

Pel que fa a la zona de desenvolupament hotelier de Prullans, aquesta comprèn els sòls que destinen en l'actualitat a aquest ús per facilitar el desenvolupament turístic del municipi. Concretament es tracte de regular les actuals instal·lacions de l'Hotel Muntanya de Prullans i possibilitar el seu desenvolupament.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

zona	Parcel·la mínima	Front mínim de parcel·la
	m2sl	m
H	800	14
H-FON	3.000	-
H-PRU	1.500	-

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
 – Volumetria específica
- b) Índex d'edificabilitat neta i ocupació màxima:

zona	Índex d'edificabilitat neta	Ocupació màxima
	m2st/m2sl	%
H	0,85	40
H-FON	0,8	-
H-PRU (*)	1,2	60

- H-PRU (*): Incloues totes les construccions auxiliars i piscines.

c) Nombre de plantes i alçada màxima de l'edificació (inclosa la coberta):

zona	Nombre de plantes	Alçada màxima
	nº	m
H	PB+2PP	12,15
H-FON	PB+2PP	12,15
H-PRU	PB+2PP	12,15

d) Alineacions i rasants:

- L'increment de les rasants no podrà superar els 2,70 metres d'alçada equivalents a una planta pis.

e) Espai lliure de parcel·la:

- Els espais lliures entre edificacions i entre l'immoble i el carrer, han de ser habilitats per a jardins i zones d'esbarjo, privades o públiques.
- H-PRU: En els espais no ocupats per l'edificació principal, es podran realitzar construccions destinades a usos i activitats auxiliars al principal i en planta baixa. En qualsevol cas, caldrà mantenir com a mínim, un 40% de l'ocupació de la parcel·la amb un tractament d'enjardinament i lliure de qualsevol construcció.

4. Condicions estètiques:

- Serán d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.
- Tanques:
 - Les parets de tanca dels solars han de ser d'obra fins a un màxim de 0,60 metres. Fins a una alçada d'1,80 metres poden ser d'elements de reixa o de plantacions vegetals.

5. Condicions d'ús:

- Ús principal:
 - Hoteler en totes les seves modalitats.
 - Apart-hotel: Pel que fa als apart-hotels, independentment de la seva modalitat de propietat, s'hauran d'explotar com a unitat turística amb els seus principals serveis no individualitzats durant almenys 25 anys. Aquesta clàusula urbanística s'haurà d'incorporar obligatòriament d'entrada al Registre de la Propietat.
- Ús complementari:
 - Comercial, oficines i serveis.
 - Recreatiu, restauració.
 - Esportiu, educatiu, cultural, sanitari assistencial



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 219. Definició.

Aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal classifica com a sòl urbanitzable aquells terrenys que es consideren necessaris i adequats per tal de garantir la reestructuració urbanística dels diferents municipis inclosos a l'àmbit d'aquest Pla. El sòl urbanitzable ha de facilitar la localització de noves activitats econòmiques i dels eventuais creixements residencials que responen a l'oferta que es propugna, dins del marc del desenvolupament sostenible dels diferents municipis. El sòl urbanitzable ha estat dimensionat d'acord amb els objectius generals de consolidar les àrees ja urbanitzades i d'establir connexions entre els diversos nuclis, atenent també a les condicions de límits entre sòl urbanitzat i no urbanitzable.

El dimensionat del sòl respon a les necessitats de creixement, de finalitzar trames, diversificar tipologies i preveure l'espai necessari per a la implantació d'activitats econòmiques.

Art. 220. Categoria del sòl urbanitzable.

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent aquest POUPM preveu dues categories de sòl urbanitzable:
2. Sòl urbanitzable delimitat (SUD), constituït per aquells sòls que el Pla delimita específicament que són susceptibles de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent Pla parcial urbanístic, mitjançant el seu desenvolupament a través dels corresponents instruments de gestió.
3. Sòl urbanitzable no delimitat (SUND), constituït per aquell sòl que pot ser objecte de delimitació bé mitjançant un Programa d'actuació urbanística municipal, o a través d'una Modificació Puntual del POUPM. Així mateix es podrà delimitar a través de la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic de delimitació. Posteriorment s'haurà de completar amb l'aprovació d'un Pla parcial urbanístic (PPU).

Art. 221. Transformació de sòl urbanitzable.

Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic. El sector esdevindrà sòl urbà en el moment en que siguin efectius tots els compromisos de cessió i urbanització definits pel planejament i s'hagi constituït el corresponent conveni de conservació.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Art. 222. Definició.

Aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal classifica com a sòl urbanitzable delimitat aquells terrenys que es consideren necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, dins del marc d'un desenvolupament sostenible dels municipis de l'àmbit del Pla. El dimensionat del sòl urbanitzable és proporcional al creixement previst, i ha de permetre el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.

Art. 223. Categories del sòl urbanitzable delimitat.

1. Sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sòls que el Pla delimita específicament que són susceptibles de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent Pla parcial urbanístic, mitjançant el seu desenvolupament a través dels corresponents instruments de gestió. Així mateix, aquest POUPM identifica com a sòl urbanitzable delimitat aquells sòls que tot i haver tramitat el seu planejament parcial, encara resten pendents de formalitzar les cessions obligatòries i gratuïtes i/o finalitzar les obres d'urbanització corresponents.

2. En els sectors de sòl urbanitzable delimitat es distingeixen les següents categories de sòl de desenvolupament:

-Desenvolupament residencial unihabitatge aïllat.....	clau 81
-Subzona P_Prullans.....	clau 81p
-Desenvolupament residencial tipologia ceretana.....	clau 82
-Subzona de tallers artesanals.....	clau 82ta
-Subzona Prats i Sansor.....	clau 82-PS
-Desenvolupament residencial unihabitatge de tipologia ceretana baixa intensitat...	clau 83
-Desenvolupament residencial plurihabitatge compacte.....	clau 84
-Desenvolupament residencial unihabitatge-plurihabitatge.....	clau 85
-Desenvolupament hotelier i serveis complementaris.....	clau 86
-Desenvolupament d'activitats econòmiques locals.....	clau 87
-Subzona B_Bolvir.....	clau 87b
-Subzona G_Ger.....	clau 87g
-Subzona L_Lles de Cerdanya.....	clau 87l
-Desenvolupament d'activitats terciàries i de centralitat.....	clau 88

Art. 224. Regulació.

El sòl urbanitzable delimitat es regularà per les determinacions generals que s'estableixen en aquestes normes urbanístiques, per les ordenances municipals i per les normes pròpies dels Plans parcials urbanístics que desenvolupin cada sector.

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Urbanisme
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Art. 225. Ordenació sectorial.

Els Plans parcials urbanístics que desenvolupin els sectors delimitats respectaran les condicions i paràmetres urbanístics expressament definits en el present Pla pel que fa a l'aprofitament

urbanístic; a la quantia de les cessions de sòl; a les determinacions vinculants relatives a la posició, grandària i forma dels sòls destinats a sistemes expressament grafiats per aquest Pla en els plànols d'ordenació i en les fitxes gràfiques; als usos del sòl i a les tipologies edificatòries. Així mateix, es desenvoluparan les indicacions relatives a l'ordenació física interna del sector, atenent a les determinacions definides a les fitxes normatives de cada sector. L'ordenació física es desenvoluparà atenent a les indicacions contingudes a la Memòria i al conjunt de la documentació escrita d'aquest Pla.

Art. 226. Determinacions en sòl urbanitzable delimitat.

Aquest Pla defineix per a cada sector de sòl urbanitzable delimitat, amb caràcter de determinacions bàsiques els següents elements:

- a) L'àmbit del sector a desenvolupar mitjançant la redacció i aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic.
- b) Els estàndards urbanístics reguladors de les reserves de sòl destinat a sistemes que tindrà la consideració de mínims.
- c) L'aprofitament urbanístic, l'índex d'edificabilitat bruta màxima del sector, coeficient d'edificabilitat bruta màxima i la densitat màxima bruta d'habitatges.
- d) Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes indicant si són vinculants o no.
- e) Les cessions de sòl i les càrregues d'urbanització internes, i externes si s'escau.
- f) L'ús global i els usos complementaris, establint les proporcions entre sostre i usos.
- g) Les condicions de gestió, on es determina, el sistema d'actuació preferent i les càrregues d'urbanització que li corresponen a cada sector.
- h) Això no obstant, les alineacions previstes pel sistema viari bàsic podran variar-se justificadament a través del Pla parcial urbanístic o de la seva modificació sense disminuir la seva dimensió ni alterar el nivell de connectivitat de la xarxa prevista.

Art. 227. Estàndards urbanístics.

1. Seran de cessió obligatòria i gratuïta en cadascun dels sectors els sòls destinats a sistemes, els quals hauran de ser cedits ja urbanitzats quan així es determini en la normativa pròpia del sector o en la fitxa de característiques annexa a la normativa.

2. Les reserves mínimes de sòl per a sistemes establertes per aquest Pla són les que s'indiquen a les corresponents fitxes, que en cap cas seran inferiors a les que resulten de l'aplicació dels estàndards establerts per l'article 65 DL 1/2010:

- a) En els sectors d'ús residencial:
 - a) Espais lliures públics: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície del sector.
 - b) Equipaments de titularitat pública: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 5% de la superfície del sector, a més dels sòls necessaris per a serveis tècnics.

b) En els sectors d'ús no residencial:

- a) Zones verdes i espais lliures públics: un mínim del 10% de la superfície del sector.
- b) Equipaments de titularitat pública: un mínim del 5% de la superfície del sector, a més dels sòls necessaris per a serveis tècnics.

3. Els sòls reservats per a sistemes computaran a efectes del compliment de les reserves de sòl resultants de l'aplicació dels estàndards per a sistemes.

4. Les zones verdes se cediran urbanitzades en la seva totalitat, excepte quan s'indiqui el contrari en la corresponent fitxa de característiques.

5. Les edificacions d'equipaments o de serveis s'ajustaran al programa funcional definit en el Pla parcial o es determinaran mitjançant un Pla especial. L'edificabilitat corresponent als sòls qualificats com a sistemes de titularitat pública no constitueix part de l'aprofitament del sector.

Art. 228. Aprofitament urbanístic.

1. L'aprofitament urbanístic de cada sector és la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos assignats a cada sector, inclosa la densitat de l'ús residencial, si és el cas, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.
2. Les fitxes de característiques corresponents a cada Pla parcial urbanístic indiquen les superfícies de sòl assignades als diferents usos i tipologies.
3. El Pla parcial urbanístic que desenvolupi cada sector distribuirà l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones del sector.

Art. 229. Drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat.

1. Segons la legislació vigent, els propietaris de sòl estan obligats a destinar el sòl urbanitzable delimitat a l'ús previst per a l'ordenació urbanística, havent complert les càrregues que aquesta imposa.
2. D'acord amb la legislació vigent (articles 40, 44 i 45 del DL 1/2010) els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector referit a les seves finques.
3. La transformació d'aquest aprofitament urbanístic comporta l'acompliment dels següents deures:
 - a) Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivades del planejament urbanístic.
 - b) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta tot el sòl que aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal reserva per a sistemes corresponents al sector.
 - c) Cedir i executar, si així es determina en el corresponent sector, els sistemes urbanístics que aquest Pla inclou al sector.
 - d) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si s'escau, i la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
 - e) Costejar, de forma proporcional a ell, les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament d'aigua, o bé de l'ampliació de les ja existents (internalització de costos de l'abastament d'aigua).



- f) Costejar tots els costos derivats del sanejament d'aigües residuals i pluvials del sector. (Internalització dels costos del sanejament).
- g) Edificar els solars en els terminis establerts en els Plans parcials urbanístics o en els Programes d'actuació urbanística municipal.
- h) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació.
- i) Cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, dins dels sectors de sòl urbanitzable en que siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. La cessió de sòl pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector en el supòsit que la promoció urbanística hagi de donar lloc a un únic establiment industrial, comercial o hotel·ler, o també en els supòsits que es tracti de millorar la política d'habitatge, casos en els quals aquest equivalent s'haurà de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.
- j) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística, i també les obres per a l'ampliació o reforç d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions d'aquest POUPM, i d'acord amb el que estableix el DL 1/2010, el promotor haurà d'assumir els costos econòmics, en la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema global de sanejament.

4. En compliment de l'article 57.3 del DL 1/2010 i d'acord amb les determinacions previstes al respecte per l'article 66 del Reglament de la Llei d'urbanisme, en els sectors amb ús residencial o mixt es reservarà, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un mínim del 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial, i la resta del percentatge resultant a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Art. 230. Plans parcials urbanístics:

1. El sòl urbanitzable delimitat es desenvoluparà mitjançant la redacció, tramitació i aprovació definitiva de plans parcials urbanístics.
2. Els plans parcials urbanístics que desenvolupin aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal s'ajustaran a les condicions que s'especifiquen per a cadascun d'ells en les presents normes urbanístiques, i en les determinacions i continguts dels articles 65 i 66 del DL 1/2010.
3. Les previsions mínimes d'espais lliures i equipaments previstes en l'article 65.3 i 65.4 del DL 1/2010, per a sòl d'ús residencial o industrial i comercial respectivament, seran d'aplicació sempre que el Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal no determini superfície majors.
4. Els plans parcials urbanístics justificaran l'aplicació de les condicions d'adaptació a la topografia, d'acord amb aquestes normes urbanístiques, i l'adaptació paisatgística de l'ordenació resultant.

Art. 231. Gestió del sòl urbanitzable delimitat.

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent pla parcial urbanístic dels sectors.
2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'article 93 del DL 1/2010.
3. El pla parcial urbanístic s'executarà per polígons complets de conformitat amb el pla d'etapes. S'aplicarà en cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, el sistema d'actuació previst pel POUPM.

4. Al sòl urbanitzable delimitat no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el pla parcial amb la delimitació dels polígons d'actuació i el projecte d'urbanització complementari.

5. No es podran atorgar llicències d'edificació fins que no s'hagin aprovat definitivament els corresponents plans parcials i projecte d'urbanització, fins que no hagi assolit fermesa l'acte d'aprovació del projecte de reparcel·lació, i fins que no es compleixin les condicions següents:

- a) Que per l'estat de realització per les obres d'urbanització l'Administració consideri previsible que l'acabament de l'edificació la parcel·la comptarà amb tots els serveis necessaris per tenir la condició de solar.
- b) Que en l'escrit de sol·licitud de llicència l'interessat es compromet a no utilitzar la construcció fins que no estigui acabada l'obra d'urbanització i a establir tal condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es portin a terme per tot o part de l'edifici.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DETALLADA DE LES CATEGORIES DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT.

SECCIÓ 1. DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL UNIHABITATGE AÏLLAT.

Art. 232. Desenvolupament residencial unihabitatge aïllat, clau 81.

-Subzona P_Prullans, clau 81p

1. Definició:

Comprèn els terrenys, a l'àmbit del POUPM, destinats majoritàriament a l'ús residencial unifamiliar i caracteritzats per la disposició aïllada de l'edificació dins de la parcel·la, guardant determinades distàncies respecte als seus límits i amb un determinat percentatge d'espais lliures d'ús privat.

De forma general, amb aquest tipus de categoria de sòl de desenvolupament es pretén:

- Donar continuïtat a teixits urbans de baixa densitat localitzats als perímetres dels nuclis urbans de la plana ceretana i que han exhaurit, dins dels seus límits, la seva reserva de sòl, tractant en tot moment d'establir els nous sectors amb criteris d'adequació i respecte ambiental front l'entorn natural i edificat pròxim.
- Localitzar puntuals creixements estratègics en determinades àrees de nuclis urbans amb escassa presència d'aquest tipus de creixement, per tal d'incorporar nova oferta d'aquest tipus d'habitatge, i en tot moment adequant l'escala del sector a la del sòl urbà consolidat i procurant minimitzar impactes generats per la nova vialitat.

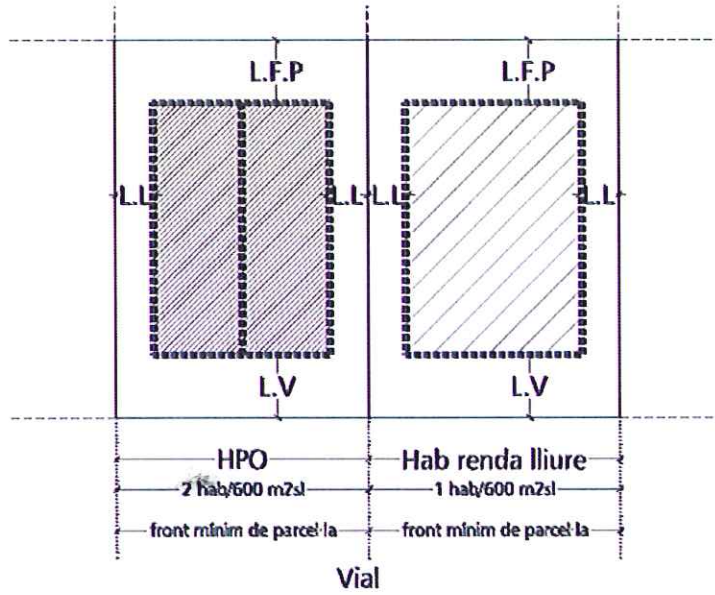
El present Pla estableix dues subzones atenent als condicionants específics que es donen quant a les mides mínimes de parcel·les, als índex d'edificabilitat neta mínims, densitat màxima d'habitatges i ocupació.

En aquest sentit, i juntament amb la zona de desenvolupament residencial en unihabitatge aïllat, clau 81, es regula la següent subzona:

- Les subzones P, clau 81p, fixada en un sector situat al nucli de Prullans.

El POUPM en la categoria de sòl de desenvolupament residencial d'unihabitatge aïllat (clau 81) preveu incrementar puntualment la densitat neta de tal manera que en la parcel·la mínima prevista per l'habitatge amb protecció (81-HPO) es permeti la construcció de dos habitatges adossats, tot i mantenint la unitat compositiva d'habitatges aïllats dels habitatges de renda lliure.

A continuació es presenta un exemple d'aplicació de reserva d'habitatge protegit en la categoria de sòl de desenvolupament d'unihabitatge aïllat, clau 81.



(L.F.P.: límit a fons de parcel·la; L.L: límit lateral; L.V: límit a vial)

Pel que fa als paràmetres relatius a la forma de l'espai públic, a la forma i ocupació del sòl, a l'edificació i finalment els referents a l'estètica i acabats seran d'obligat compliment els determinats al Títol IV de les presents Normes urbanístiques.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

categories	Parcel·la mínima m2sl	Front mínim de parcel·la m
81	600	20
81p	800	16

3. Condicions d'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
 - Edificació aïllada.
- b) Índex d'edificabilitat neta, densitat màxima i ocupació màxima:

categories	Índex d'edificabilitat neta m2st/m2sl	Densitat màxima habitatge/parcel·la	Ocupació màxima %
81	0,60	1 habitatge/parcel·la	33
81p	0,60	1 habitatge/parcel·la	25

- c) Nombre de plantes i alçada màxima de l'edificació (inclosa la coberta):

categories	Nombre de plantes nº	Alçada màxima m
81	PB+1PP	9
81p	PB+1PP	9



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

d) Separacions mínimes:

categories	Límit lateral m	Límit fons de parcel·la m	Límit a vial m
81	3	5	5
81p	3	3	6

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents Normes urbanístiques.

5. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
- Habitatge unifamiliar aïllat o adossat en grups de 2 habitatges en el cas d'habitatge de protecció pública.
 - Hotel·ler en les modalitats d'hotels, balnearis, grup d'hostals o pensions.

SECCIÓ 2. DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL UNIHABITATGE TIPOLOGIA CERETANA

Art. 233. Desenvolupament residencial unihabitatge de tipologia ceretana, clau 82.

- Subzona d'habitatges amb tallers artesanals, clau 82ta.
- Subzona Prats i Sansor, clau 82-PS

1. Definició:

Comprèn els terrenys, a l'àmbit del POUPM, destinats a l'ús residencial unifamiliar i caracteritzats per ser una tipologia evolucionada de la tradicional unitat tipològica ceretana formada per una edificació amb les façanes alineades al vial i a l'espai comunitari, un espai comunitari evolucionat del concepte de l'era agrícola i la tanca que delimita la propietat.

De forma general, amb aquest tipus de categoria de sòl de desenvolupament es pretén:

- Donar continuïtat al tradicional teixit urbà del casc antic de la majoria dels nuclis urbans ceretans i que, per motius d'unitat i coherència tipològica, han de afavorir el manteniment de les característiques del paisatge urbà de la comarca.
- Reconduir els processos de creixements basats en tipologies de baixa densitat i gran ocupació de sòl a actuacions més compactes i respectuoses amb l'identitat urbana de la comarca.

El present Pla estableix dues subzones atenent als condicionants específics que es donin quan a les mides mínimes de les unitats tipològiques ceretanes, als índex d'edificabilitat neta mínims, densitat màxima d'habitatges, fondària edificable i alçades reguladores màximes.

En aquest sentit, i juntament amb la categoria de sòl de desenvolupament residencial en unihabitatge de tipologia ceretana, clau 82, es regulen les següents subzones:

- La subzona d'habitatge amb taller artesanal, clau 82ta, que regula l'ús mixt residencial amb la localització d'un taller en planta baixa.
- La subzona 82-PS, que regula els creixements en unihabitatge de tipologia ceretana de forma particular al terme municipal de Prats i Sansor.

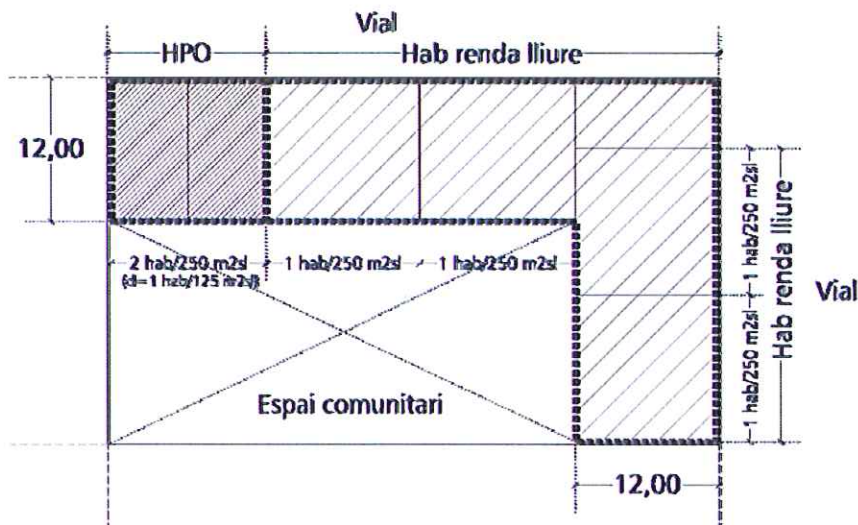
El POUPM, en la categoria de sòl de desenvolupament residencial d'unihabitatge de tipologia ceretana (clau 82), preveu incrementar puntualment la densitat neta de tal manera que en la parcel·la mínima prevista per l'habitatge amb protecció (clau 82-HPO) es permeti la construcció de dos habitatges, tot i mantenint la unitat compositiva d'habitatges de les unitats tipològiques ceretanes dels habitatges de renda lliure.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

A continuació es presenta un exemple d'aplicació de reserva d'habitatge de protecció pública en la categoria de sòl de desenvolupament d'un habitatge de tipologia ceretana, clau 82.



Pel que fa als paràmetres relatius a la forma de l'espai públic, a la forma i ocupació del sòl, a l'edificació i finalment els referents a l'estètica i acabats seran d'obligat compliment els determinats al Títol IV de les presents Normes urbanístiques, i de forma específica als articles que defineixen els paràmetres normatius referents a l'edificació, l'espai comunitari i la tanca.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

categories	Parcel·la mínima	Parcel·la màxima
	m2sl	m2sl
82	500	1.500
82ta	500	1.500
82-PS	600	1.800

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
 – Tradicional ceretana.
- b) Índex d'edificabilitat neta i densitat màxima:

categories	Índex d'edificabilitat neta	Densitat màxima	Fondària edificable
	m2st/m2sl	habitatge/m2 solar	m
82	0,80	1 habitatge/250 m2 solar	12
82ta	0,40 habitatge 0,60 taller	1 habitatge/250 m2 solar	12
82-PS	0,70	1 habitatge/300 m2 solar	12

- c) Ocupació màxima de l'edificació:
 - Les condicions entorn a l'ocupació màxima de l'edificació en relació a la superfície de la unitat tipològica ceretana queden establertes a al Títol IV, Capítol III de les presents Normes urbanístiques.
- d) Nombre de plantes i alçada reguladora de l'edificació:

categories	Nombre de plantes	Alçada reguladora
	nº	m
82	PB+1PP	6
82ta	PB+1PP	7
82-PS	PB+1PP	6

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents Normes urbanístiques.

5. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
 - Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
 - 82ta: Taller artesanal en planta baixa.
 - Hoteler en les modalitats d'hotels, balnearis, grup d'hostals o pensions.
- b) Ús complementari:
 - Comercial, oficines i serveis.
 - Recreatiu, cultural i associatiu, educatiu d'escola bressol.

SECCIÓ 3. DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL UNIHABITATGE DE TIPOLOGIA CERETANA DE BAIXA INTENSITAT.

Art. 234. Desenvolupament residencial unihabitatge de tipologia ceretana de baixa intensitat, clau 83.

1. Definició:

Comprèn els terrenys, a l'àmbit del POUPM, destinats a l'ús residencial unifamiliar i caracteritzats per ser una tipologia evolucionada dels processos de formació històrics dels agregats rurals de la comarca, fins a les hores l'únic tipus d'edificació permès al sòl no urbanitzable regulat pel planejament vigent.

La categoria de sòl de desenvolupament residencial unihabitatge de tipologia ceretana de baixa intensitat, clau 83, s'ha de vincular de forma obligada a una vialitat preexistent, a algun extrem del sòl urbà consolidat i per una fondària màxima de parcel·la.

El tipus d'ordenació d'aquesta categoria de sòl de desenvolupament és l'ordenació tradicional ceretana, formada a tots els efectes pel conjunt físic definit per l'edificació amb façanes alineades al vial i a l'espai comunitari, un espai comunitari procedent de l'antic concepte de l'era agrícola i la tanca de la propietat.

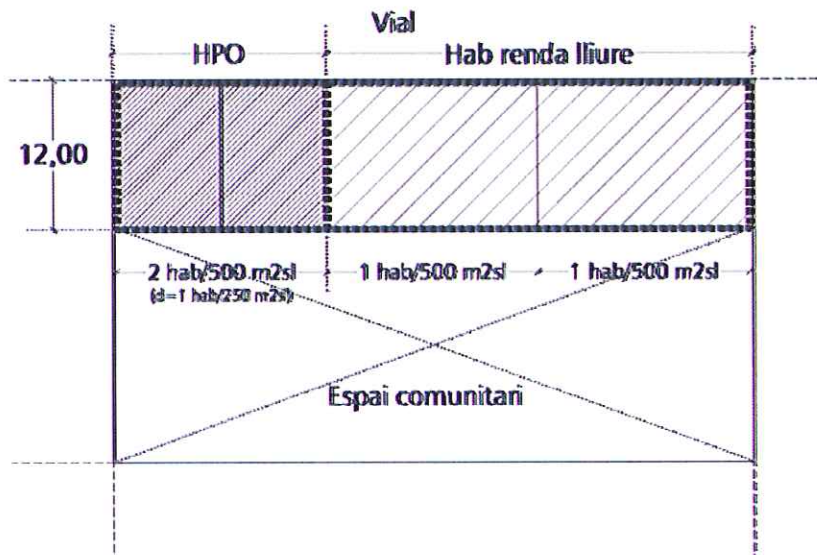
Aquest tipus de desenvolupament residencial limita la superfície de la unitat tipològica mínima a 1.500 m², i la construcció màxima de tres habitatges aparionats. En tot cas, la densitat màxima serà d'1 habitatge per cada 500 m² de solar.

De forma general, amb aquest tipus de categoria de sòl de desenvolupament es pretén:

- Aprofitar una part de la xarxa viària existent d'interconnexió entre els nuclis urbans ceretans com a agent estructurador de nous creixements residencials de baixa densitat i poc consum de sòl, minimitzant en tot moment l'impacte derivat de nous vials.
- Obtenir una tipologia residencial que permeti una major flexibilitat a l'hora d'adaptar-se topogràficament a un terreny en pendent, tenint en compte les seves qualitats com a veritable ròtula entre el sòl urbà consolidat i el sòl no urbanitzable.
- Ocupar els marges de vials que ja durant el planejament vigent havien estat assenyalats com a destinataris d'aquest tipus de creixements i que d'acord amb la legislació vigent i atenent a la normativa específica del sòl no urbanitzable es puguin permetre.

El POUPM, en la categoria de sòl de desenvolupament residencial d'unihabitatge de tipologia ceretana de baixa intensitat (clau 83), preveu incrementar puntualment la densitat neta de tal manera que en la parcel·la mínima prevista per l'habitatge amb protecció (clau 83-HPO) es permeti la construcció de dos habitatges, tot i mantenint la unitat compositiva d'habitatges de les unitats tipològiques ceretanes de baixa densitat dels habitatges de renda lliure.

A continuació es presenta un exemple d'aplicació de reserva d'habitatge de protecció pública en la categoria de sòl de desenvolupament d'un habitatge de tipologia ceretana de baixa intensitat, clau 83.



Pel que fa als paràmetres relatius a la forma de l'espai públic, a la forma i ocupació del sòl, a l'edificació i finalment els referents a l'estètica i acabats seran d'obligat compliment els determinats al Títol IV de les presents Normes urbanístiques, i de forma específica als articles que defineixen els paràmetres normatius referents a l'edificació, l'espai comunitari i la tanca.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

categoria	Parcel·la mínima m2sl	Fondària màxima de parcel·la m
83	1.500	30

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
 – Tradicional ceretana.
- b) Índex d'edificabilitat neta, densitat màxima i fondària edificable:

categoria	Índex d'edificabilitat neta m2st/m2sl	Densitat màxima habitatge/m2 solar	Fondària edificable m
83	0,40	1 habitatge/500 m2 solar	12



c) Nombre de plantes i alçada reguladora de l'edificació:

categoria	Nombre de plantes nº	Alçada reguladora m
83	PB+1PP	6

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents Normes urbanístiques.

5. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
- Habitatge unifamiliar agrupat.
 - Hotel·ler en les modalitats d'hotels, balnearis, grup d'hostals o pensions.

SECCIÓ 4. DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL PER PLURIHABITATGE COMPACTE.

Art. 235. Desenvolupament residencial per plurihabitatge compacte, clau 84.

1. Definició:

Comprèn els terrenys, a l'àmbit del POUPM, destinats a l'ús residencial plurifamiliar caracteritzats per la disposició aïllada de l'edificació dins de la parcel·la, guardant determinades distàncies respecte als seus límits i amb un percentatge d'espais lliures d'ús privat.

De forma general, amb aquest tipus de categoria de sòl de desenvolupament es pretén:

- Donar continuïtat a teixits urbans de major densitat localitzats majoritàriament als eixamples desenvolupats pel planejament vigent i que per la seva situació estratègica en la comarca esdevenen potencials centres residencials i econòmics.
- Colmar intersticis urbans que permetin actuacions puntuals d'alta densitat o de volumetries específiques, sempre i quan s'estableixin al pla parcial els paràmetres necessaris per tal d'assegurar uns adequats criteris d'adequació i respecte ambiental front el patrimoni edificat pròxim.

En tot cas, aquest tipus de sòl de desenvolupament correspon a un sistema d'ordenació on els edificis s'ajusten als definits segons Pla parcial urbanístic, segons la seva volumetria específica.

Pel que fa als paràmetres relatius a la forma de l'espai públic, a la forma i ocupació del sòl, a l'edificació i finalment els referents a l'estètica i acabats seran d'obligat compliment els determinats al Títol IV de les presents Normes urbanístiques.

2. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
 - Volumetria específica.
- b) Índex d'edificabilitat neta i densitat màxima:

categoria	Índex d'edificabilitat neta m2st/m2sl	Densitat màxima habitatge/m2 sostre
84	1,20	1 habitatge/80 m2st

- c) Nombre de plantes i alçada reguladora de l'edificació:

categoria	Nombre de plantes nº	Alçada reguladora m
84	PB+2PP	9



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

3. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.

4. Condicions d'ús:

a) Ús principal:

- Habitatge plurifamiliar.
- Hotel·ler en les modalitats d'hotels, balnearis, grup d'hostals o pensions.
- Comercial, oficines i serveis, administratiu.
- Recreatiu, cultural i associatiu.

SECCIÓ 5. DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL PER UNI O PLURIHABITATGE

Art. 236. Desenvolupament residencial per uni o plurihabitatge, clau 85.

1. Definició:

Comprèn els terrenys, a l'àmbit del POUPM, destinats tant a l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, caracteritzats per la disposició aïllada de l'edificació dins la parcel·la, guardant determinades distàncies respecte als seus límits i amb un determinat percentatge d'espais lliures d'ús privat

De forma general, amb aquest tipus de categoria de sòl de desenvolupament es pretén:

- Permetre, segons les característiques del teixit urbà de l'entorn on es localitzi el sector, establir nous creixements amb edificacions d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars, repartint proporcionalment el sostre residencial, com queda recollit a les condicions de parcel·lació i d'edificació.

Pel que fa als paràmetres relatius a la forma de l'espai públic, a la forma i ocupació del sòl, a l'edificació i finalment els referents a l'estètica i acabats seran d'obligat compliment els determinats al Títol IV de les presents Normes urbanístiques.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

categoria	Parcel·la mínima m2sl	Front mínim de parcel·la m
85	1.200	-

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
- Edificació aïllada.
- b) Índex d'edificabilitat neta, densitat màxima i dimensions màximes de les edificacions:

categoria	Índex d'edificabilitat neta m2st/m2sl	Densitat màxima habitatge/parcel·la-m2 sostre	Dimensions màx. edifici m
85	0,75	Unif.=2 habitatges/parcel·la Plurif=1 habitatge/80 m2st	- 25x16

- c) Nombre de plantes i alçada reguladora de l'edificació:

categoria	Nombre de plantes nº	Alçada reguladora m
85	PB+2PP	9



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.

5. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
 - Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
 - Hotel·ler en les modalitats d'hotels, balnearis, grup d'hostals o pensions.
 - Comercial, oficines i serveis, administratiu.
 - Recreatiu, cultural i associatiu.

SECCIÓ 6. DESENVOLUPAMENT HOTELER I DE SERVEIS COMPLEMENTARIS

Art. 237. Desenvolupament hotelier i de serveis complementaris, clau 86.

1. Definició:

Comprèn els terrenys, a l'àmbit del POUPM, destinats majoritàriament a l'ús hotelier, com ara els associats a l'allotjament comunitari i de temporada, i a altres usos complementaris i associats a la pròpia activitat hotelera, com ara restauració, comercial, oficines i serveis i recreatiu, caracteritzats per la disposició de l'edificació segons una volumetria específica determinada pel planejament derivat que l'executi.

De forma general, amb aquest tipus de categoria de sòl de desenvolupament es pretén:

- Localitzar àrees econòmicament especialitzades en determinats nuclis urbans, per tal de donar resposta a la creixent demanda d'allotjament temporal turístic a la comarca.

En tot cas, aquesta categoria de sòl de desenvolupament correspon a un sistema d'ordenació on els edificis s'ajusten als definits segons Pla parcial urbanístic, segons la seva volumetria específica.

Pel que fa als paràmetres relatius a la forma de l'espai públic, a la forma i ocupació del sòl, a l'edificació i finalment els referents a l'estètica i acabats seran d'obligat compliment els determinats al Títol IV de les presents Normes urbanístiques.

2. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
 - Volumetria específica.
- b) Índex d'edificabilitat neta i dimensions màxima de l'edificació:

categoria	Índex d'edificabilitat neta m2st/m2sl	Dimensions màx. edifici m
86	1,20	40x16

- c) Nombre de plantes i alçada reguladora de l'edificació:

categoria	Nombre de plantes nº	Alçada reguladora m
86	PB+2PP	10,50

3. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.

4. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
 - Hotelier en totes les seves modalitats.
 - Restauració, comercial.
 - Oficines i serveis, recreatiu.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

SECCIÓ 7. DESENVOLUPAMENT PER ACTIVITATS ECONÒMIQUES LOCALS

Art. 238. Desenvolupament per activitats econòmiques locals, clau 87.

- Subzona B_Bolvir, clau 87b
- Subzona G_Ger, clau 87g
- Subzona L_Lles de Cerdanya, clau 87l

1. Definició:

Comprèn els terrenys, a l'àmbit del POUPM, destinats majoritàriament a l'ús industrial i d'altres complementaris, com ara oficines i serveis i tallers mecànics, caracteritzats per la disposició de l'edificació segons una volumetria específica determinada pel planejament derivat que l'executi.

De forma general, amb aquest tipus de categoria de sòl de desenvolupament es pretén:

- Localitzar àrees econòmicament especialitzades en determinats nuclis urbans, per tal de donar resposta a una creixent demanda productiva entorn a la transformació mecànica de productes o matèries primes.

En tot cas, aquesta categoria de sòl de desenvolupament correspon a un sistema d'ordenació on els edificis s'ajusten als definits segons pla parcial urbanístic, segons la seva volumetria específica.

El present Pla estableix tres subzones atenent als condicionants específics que es donin quan a les mides mínimes de les unitats constructives, als índex d'edificabilitat neta mínims, densitat màxima i dimensions de les naus.

En aquest sentit, i juntament amb la categoria de sòl de desenvolupament per activitats econòmiques, clau 87, es regulen les següents subzones:

- La subzona 87b, que regula els creixements per activitats locals al municipi de Bolvir.
- La subzona 87g, que regula els creixements per activitats locals al municipi de Ger.
- La subzona 87l, que regula els creixements per activitats locals al municipi de Lles de Cerdanya.

Pel que fa als paràmetres relatius a la forma de l'espai públic, a la forma i ocupació del sòl, a l'edificació i finalment els referents a l'estètica i acabats seran d'obligat compliment els determinats al Títol IV de les presents Normes urbanístiques.

2. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
 - Volumetria específica.
- b) Índex d'edificabilitat neta i parcel·la mínima:

categories	Índex d'edificabilitat neta	Parcel·la mínima
	m2st/m2sl	m2 parcel·la
87	0,80	500 m2 parcel·la
87b	0,53	885 m2 parcel·la
87g	0,98	420 m2 parcel·la
87l	0,80	250 m2 parcel·la

- c) Densitat màxima:
- 87: 1 nau i activitat/500 m2 parcel·la
 - 87b: 1 nau i activitat/885 m2 parcel·la
 - 87g: 1 nau i activitat/420 m2 parcel·la
 - 87l: 1 nau i activitat/250 m2 parcel·la
- d) Ocupació de la parcel·la:
- Les naus podran estar agrupades formant una unitat constructiva. Aquesta unitat constructiva estarà aïllada i envoltada de sòl privat no edificable.
- e) Nombre de plantes i alçada reguladora de l'edificació:

categories	Nombre de plantes	Alçada reguladora
	nº	m
87	PB+1PP	7
87b	PB+1PP	7
87g	PB+1PP	7
87l	PB+1PP	7

- Es permet construir un altell d'una superfície de fins el 30% del sostre màxim de planta baixa, per cada parcel·la.

3. Condicions estètiques:

- a) Materials i acabats de cobertes:
- S'hauran de mantenir les inclinacions de coberta a dues aigües i un pendent mínim del 6%.
 - Les cobertes es construïran amb un únic material, consistent en panell tipus sandwich o similar, amb acabat metàl·lic de colors obscurs (gamma de grisos o negre).
- b) Materials i acabats de façanes:
- Arrebossat amb morter de calç o mixt, estucat de colors terrosos clars, formigó prefabricat color natural o formigó armat vist.
- c) Tanques:
- Els tancaments de les parcel·les en el seu perímetre es farà amb arbrat autòcton, seguint els criteris de les finques contigües.

4. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
- Industrial: La determinació de les categories de l'activitat industrial s'establirà en cada cas en funció de les molèsties, nocivitat, insalubritat i perill, considerant-ne els motius que assenyala la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental d'activitats, els reglaments que es desenvolupin i les corresponents ordenances reguladores, i d'acord amb l'establert als articles 356 i 357 d'aquestes Normes urbanístiques
 - Magatzem, comercial, oficines i serveis, recreatiu, agrícola, pecuari



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

SECCIÓ 8. DESENVOLUPAMENT PER ACTIVITATS TERCIÀRIES I DE CENTRALITAT

Art. 239. Desenvolupament per activitats terciàries i de centralitat, clau 88.

1. Definició:

Comprèn els terrenys, a l'àmbit del POUPM, destinats a l'ús comercial, d'oficines i serveis, i recreatiu d'abast supramunicipal, com ara grans i mitjans establiments comercials i àrees d'activitats i serveis econòmics o empresarials, caracteritzats per la disposició de l'edificació segons una volumetria específica determinada pel planejament derivat que l'executi.

De forma general, amb aquest tipus de categoria de sòl de desenvolupament es pretén:

- Localitzar àrees econòmicament especialitzades en els municipis més poblats i desenvolupats de la comarca, per tal de construir una estructura nodal de serveis i activitats terciàries a nivell supramunicipal, que pugui competir amb la accentuada macrocefàlia de Puigcerdà.

En tot cas, aquesta categoria de sòl de desenvolupament correspon a un sistema d'ordenació on els edificis s'ajusten als definits segons pla parcial urbanístic, segons la seva volumetria específica.

Pel que fa als paràmetres relatius a la forma de l'espai públic, a la forma i ocupació del sòl, a l'edificació i finalment els referents a l'estètica i acabats seran d'obligat compliment els determinats al Títol IV de les presents Normes urbanístiques.

2. Condicions de l'edificació:

- Tipus d'ordenació:
 - Volumetria específica.
- Índex d'edificabilitat neta i dimensions màxima de l'edificació:

categoria	Índex d'edificabilitat neta m2st/m2sl
88	1,20

- Nombre de plantes i alçada reguladora de l'edificació:

categoria	Nombre de plantes nº	Alçada reguladora m
88	PB+3PP	16

3. Condicions estètiques:

- Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.

4. Condicions d'ús:

- Ús principal:
 - Magatzem, comercial.
 - Hotel·ler.
 - Oficines i serveis.
 - Recreatiu, restauració, usos terciaris relacionats amb l'activitat agropecuària.

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 240. Definició.

El sòl no urbanitzable comprèn els terrenys respecte dels quals el planificador manifesta la voluntat de preservar-los de la transformació urbanística i així poder mantenir les seves condicions naturals i el seu caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els nous habitatges, els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural propi del territori.

No es permetran més aprofitaments que els agrícoles, forestals, paisatgístics i extractius. El sòl no urbanitzable es regeix per les limitacions que estableix l'art. 47 del DL 1/2010, segons el desenvolupament i la concreció de detall que s'efectua en aquest capítol. En tot cas haurà d'assegurar-se la conservació dels seus elements naturals: sòl, flora, fauna i paisatge.

Els plans especials urbanístics que desenvolupin les determinacions del sòl no urbanitzable no podran alterar les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Art. 241. Zones en sòl no urbanitzable.

1. En termes generals, constitueixen el sòl no urbanitzable els terrenys següents:

- Els terrenys que el POUPM ha de classificar com a tal per raó de l'existència de plans territorials i/o directores, i/o legislació sectorial de protecció que condicionen o limiten el seu desenvolupament.
- Terrenys que, per la seva naturalesa, són incompatibles amb llur transformació i el desenvolupament urbà, i es classifiquen com a sòl no urbanitzable per tal de protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal, ramader, indicacions geogràfiques protegides, etc.
- Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

Els terrenys la preservació dels quals contribueix a la consecució d'una utilització racional del territori, d'acord amb un model de desenvolupament urbanístic sostenible, en els termes definits a l'article 3 del DL 1/2010.

2. En concret, les finalitats del Pla en la regulació del sòl no urbanitzable són:

- Preservar el medi natural amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà

- Preservar i millorar les explotacions agrícoles i forestals.
- Protegir els espais i elements ambientals més singulars i més representatius, per tal de mantenir els processos ecològics, potenciar la biodiversitat i constituir reserves de sòl que configuren corredors ecològics territorials preservadors de la connectivitat ecològica.
- Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el Pla admet en cada zona del sòl no urbanitzable de forma que no malmetin els valors que es pretén protegir, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació definida per aquest POUPM en aquests sòls, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits establerts pel DL 1/2010, la legislació sectorial i per aquest POUPM.
- Regular els sistemes i elements generals relacionats amb l'explotació agrícola, forestal o ramadera.
- Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les edificacions destinades a habitatge rural, instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri ecològic de les diferents zones de sòl no urbanitzable, així com, determinar els instruments i procediments adients en cada cas per a la seva autorització, d'acord amb allò que disposa el DL 1/2010.

3. Dins del sòl no urbanitzable el Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal seguint les directrius del Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran (PTPAPA) quant a graus de protecció i amb la regulació detallada dels espais oberts establerts pel Pla Director Urbanístic de la Cerdanya (PDU), estableix les zones següents:

- Sòl de protecció preventiva.....clau 91
- Sòl de protecció territorial.....clau 92
- Sòl de protecció especial o de màxima protecció derivada de la legislació sectorial:
 - Sòl de valor natural i de connexió.....clau 93
 - Sòl d'alt valor agrícola.....clau 94
 - Sòl de protecció específica del paisatge.....clau 95a
 - Sòl de protecció ecològic-paisatgística.....clau 95b
 - Espais PEIN i Xarxa Natura 2000.....clau 96

Art. 242. Desplegament del Pla en sòl no urbanitzable

1. En aquest tipus de sòl, aquest POUPM, sense perjudici de la seva immediata aplicació, es desenvoluparà o podrà desenvolupar-se mitjançant plans especials, que tindran les finalitats assenyalades en aquest mateix Títol.

2. Aquests plans especials, segons la seva finalitat, podran ajustar les condicions de l'edificació, restringir els usos permesos i augmentar la superfície mínima de les finques en la regulació de cada àrea de sòl i respecte dels diferents usos.

3 Els Plans Especials de qualsevol tipus, fins i tot els d'àmbit supramunicipal, que persegueixin objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest POUPM.

CAPÍTOL II. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 243. Protecció de les aigües.

1. L'ús de les aigües superficials i subterrànies es regula per la Llei 29/85 de 2 d'agost, d'aigües i la legislació concordant en la matèria. Això no obstant, qualsevol actuació en aquesta matèria requerirà la prèvia llicència municipal.

2. Aigües residuals

- a) Queda totalment prohibit abocar residus de cap tipus a la llera dels cursos d'aigua natural o artificial (rieres, torrents, lleres, sèquies, etc) sense autorització d'abocament.
- b) Les edificacions disseminades al sòl no urbanitzable caldrà que assegurin l'eliminació de les aigües residuals mitjançant sistemes de tractament o depuració adequats (en el cas d'instal·lacions ramaderes si s'escau d'acord amb la normativa sectorial).
 - a. Connexió a la xarxa de clavegueram quan sigui possible per l'existència d'un col·lector territorial proper.
 - b. Depuració mitjançant sistemes biològics preferentment filtres verds, utilitzant línies de tractament que suposin un consum energètic i una producció de fangs mínima quan es tracti de conjunts d'edificacions situades en sòl rural.
 - c. Quan no sigui possible cap dels dos supòsits anteriors, tractament mitjançant fosses sèptiques amb les característiques tècniques necessàries per assegurar un afluent que compleixi les condicions establertes per la legislació vigent en matèria d'aigües residuals.
- c) El sistema d'evacuació d'aigües negres de les edificacions i instal·lacions de la zona estarà connectat a una fossa sèptica amb filtre biològic o amb bassa de llacunatge. La fosa de depuració haurà de garantir un nivell depuració mínim del 70 per 100 de la DBO.
- d) Tanmateix, el sistema de depuració escollit haurà d'assegurar una aportació d'aigua que compleixi els paràmetres de depuració de les aigües marcats per la legislació vigent.
- e) Els establiments industrials que no descarreguin en col·lectors i sistemes de tractament d'aigües urbanes caldrà que respectin les condicions i autoritzacions específiques, segons la Directiva 91/271/CEE.
- f) Les activitats classificades com a potencialment contaminants requeriran, per a la seva instal·lació, ampliació, modificació o trasllat, l'aprovació per part de l'Ajuntament dels tractaments previs a l'abocament, necessaris per a descarregar els seus afluents amb els nivells de qualitat marcats per la legislació vigent.
- g) Totes les activitats ubicades als diferents termes municipals del POUPM, qualsevol quines siguin les seves característiques, han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals de tal manera que eviti la contaminació del medi. Sense prèvia autorització de permís d'abocament, l'ajuntament no autoritzarà l'obertura, ampliació, modificació o trasllat de cap establiment.

3. Regulació dels regs

- a) Les basses d'aigua, abeuradors i pous són els elements existents i eventualment de nova construcció, de la infraestructura agrària i ramadera dels diferents municipis del POUPM, que amb la regulació que fixa el present Pla es tracta de potenciar i racionalitzar.



- b) La construcció d'un nou embassament de reg, abeurador o pou, requerirà la sol·licitud de llicència municipal. La sol·licitud haurà d'anar acompanyada d'un plànol on s'especifiqui el disseny de la instal·lació per tal de garantir el correcte funcionament del sistema en la seva globalitat. Per la seva directa relació amb l'ús faunístic i ramader serà necessari el seu manteniment i adequada conservació i les basses s'hauran de construir de manera que siguin accessibles als amfibis i assegurin la persistència d'aigua un cop l'embassament és buit. Es prohibeix l'addició de productes químics (fertilitzants o fitosanitaris) a l'aigua d'aquest tipus d'instal·lacions que puguin suposar perill per a la salut humana o per la vida silvestre.
- c) Amb la finalitat de garantir una adequada gestió de l'aigua i d'optimitzar els recursos hídrics existents en el sector serà obligatori disposar d'una analítica de l'aigua actualitzada de tots els pous existents que es realitzarà com a mínim un cop a l'any. El control i gestió de l'aigua dels pous serà tutelat per l'Ajuntament, al qual se li notificarà periòdicament el cabal d'aigua explotat i el resultat de l'analítica realitzada. Aquesta tutela s'exercirà, amb independència de les competències que puguin tenir altres organismes o administracions relacionades amb l'explotació dels recursos hídrics.

4. Abastament d'aigües

Els possibles nous dipòsits d'abastament d'aigües s'hauran de construir soterrats o semisoterrats; en el cas que això sigui inviable per condicions topogràfiques o característiques físiques del terreny, s'escollirà una ubicació que no provoqui impacte paisatgístic, i es tractaran les parets del dipòsit i el seu voltant d'acord amb l'entorn paisatgístic en què s'ubiquen, amb l'ús de colors apropiats en dipòsits metàl·lics o plàstics o materials rústics en els d'obra. En qualsevol cas, hauran de complir amb els requeriments de la legislació vigent en matèria d'aigües.

Art. 244. Normativa relativa a residus.

1. Residus agraris i ramaders

- a) Les explotacions ramaderes han de complir els requisits establerts per la legislació vigent (Decret 61/1994) que assegurin una gestió adequada en funció del tipus d'explotació, dels excrements sòlids i líquids, dels animals morts, de les aigües residuals, de l'afluent de fums i gasos així com d'altres residus i disposar de sistemes de càrrega i descàrrega d'animals adequats al tipus de producció.
- b) Es prohibeix l'aplicació de purins al sòl fora dels conreus que l'admeten com a fertilitzant i en cap cas en els àmbits afectats per les proteccions del sistema hidrogràfic o àrees d'interès natural. L'aplicació de purins es realitzarà seguint les especificacions en quant al volum i forma d'aplicació determinades al manual de gestió de purins per a la seva utilització agrícola, recomanats pel Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

2. Productes agroquímics

Els centres nodals al sòl rural organitzaran sistemes de recollida i tractament d'envasos i restes de productes agroquímics. Es prohibeix l'abandó d'envasos de productes agroquímics i la neteja de pots aplicadors de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua, naturals o artificials.

3. Residus de la construcció

- a) Es prohibeix l'eliminació, mitjançant deposició de residus en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'Ajuntament, o per l'òrgan legal corresponent, així com la descàrrega en dipòsits o abocaments particulars de qualsevol tipus de residus diferents a

aquells que hagin pogut ser motiu d'autorització. El POUPM recull al municipi de Prullans el dipòsit controlat de terres i runes.

- b) La sol·licitud de llicència per a l'enderrocament, l'excavació i la construcció de noves obres ha d'anar acompanyada d'un document que avaluï els volums i les característiques dels residus que s'originaran en les operacions d'enderroc.
 - c) El productor dels residus per enderrocs siguin noves construccions o excavacions, té l'obligació de dipositar una fiança en el moment d'obtenir la llicència municipal, d'acord amb la legislació vigent en matèria de residus de la construcció.
 - d) Els abocaments incontrolats de qualsevol classe que es produeixin en l'àmbit d'aquesta normativa, hauran de ser clausurats i restaurats els terrenys en el seu estat original en el terme més breu possible sempre que l'Ajuntament ho requereixi i a càrrec del propietari dels terrenys.
4. Emplaçament d'infraestructures de tractament de residus
- a) Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació de qualsevol tipologia de residu hauran d'obtenir autorització ambiental en base a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental d'activitats.
 - b) Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació dels seus residus hauran d'obtenir llicència municipal d'activitat i se sotmetran al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental.
 - c) Seran considerades infracció urbanística les instal·lacions o equipaments que desenvolupin activitats de tractament, emmagatzematge o eliminació de residus i que no disposin de llicència municipal i podran ser clausurades immediatament. L'Ajuntament afavorirà les iniciatives que tinguin per objecte la recuperació, reutilització i valoració dels materials residuals.
 - d) Es prohibeix l'eliminació, mitjançant deposició, de residus en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'administració que correspongui, així com la descàrrega en dipòsits o abocaments particulars de qualsevol tipus de residus diferents a aquells que hagin pogut ser motiu d'autorització.
 - e) Les instal·lacions de tractament de residus requeriran l'elaboració d'un Pla Especial urbanístic on es consideri, entre altres qüestions tècniques, l'impacte ambiental de l'activitat i les mesures correctores a introduir, amb especificació de destí final dels residus tractats.

Art. 245. Usos permesos i usos prohibits.

1. Els usos permesos es regularan específicament per a cada zona de sòl no urbanitzable del present Títol.

2. En sòl no urbanitzable, generalment, no s'admeten els usos que impliquin una transformació en la destinació o la naturalesa d'aquest sòl, o bé lesionin o impedeixen la consecució dels valors i finalitats específiques que es defineixen per a cada zona.

Així, al marge de la utilització del sòl no urbanitzable d'acord amb la seva naturalesa rústica, només es poden admetre els usos, construccions i obres previstos a la Llei d'urbanisme, amb el respecte de les incompatibilitats i les determinacions previstes per la legislació sectorial i el planejament territorial.

3. L'establiment de qualsevol ús autoritzat comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi i facilitar una integració adequada



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Cerdanya

Caldrà estudiar i justificar d'una manera detallada i adequada la captació i subministrament d'aigua potable i energia, la depuració de les aigües residuals, la minimització dels residus, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries.

El titular es comprometrà a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

4. Pel que fa a l'activitat extractiva, de manera general es permès aquest ús en qualsevol zona del sòl no urbanitzable previst per aquest POUPM, d'acord amb el seu objectiu principal d'extreure béns de domini públic necessaris per al desenvolupament de la societat i l'interès general, sempre i quan, tant per a les activitats existents com per a les noves autoritzacions, s'incorpori el corresponent programa de restauració aprovat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge. En tot cas, quan les noves implantacions d'activitats extractives se situïn en sòls amb protecció especial caldrà tramitar un projecte d'avaluació ambiental. Tanmateix serà d'aplicació tot allò previst als articles 271, 292 i 293 d'aquestes normes urbanístiques.

5. El planejament derivat, en sòl no urbanitzable, quan es sol·liciti informe de l'ACA haurà de contenir i justificar el següent, informant l'ACA desfavorablement en el cas que no s'aportin aquestes justificacions:

- a) Producció prevista d'aigües residuals, tant en quantitat (m³/dia, m³/any) com en qualitat.
- b) Previsió d'evacuació de les aigües residuals, amb expressió de cadascuna de les xarxes residuals i pluvials i dels col·lectors, indicant materials i diàmetres de les canonades i direcció de les aigües, així com de la seva depuració (EDAR existent o nova).
- c) Adopció de xarxa separativa (pluvials i residuals).
- d) Adequació al PSARU-2005, al PSARI-2003 i al Reglament de Serveis Públics de Sanejament (RSPS) (RD 130/2003, de 13 de maig, DOGC 3894, 29/5/2003).
- e) Internalització del cost del sanejament.

6. Els propietaris inclosos dins de cada sector es faran càrrec, de forma proporcional a ell de:

- a) Costejar, de forma proporcional a ell, les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament d'aigua, o bé de l'ampliació de les ja existents (internalització de costos de l'abastament d'aigua).
- b) Costejar tots els costos derivats del sanejament d'aigües residuals i pluvials del sector.(Internalització dels costos del sanejament).

CAPÍTOL III. DISPOSICIONS EN MATÈRIA DE PAISATGE

Art. 246. Definició.

1. El paisatge, en tant que resultat perceptible de la interacció entre les activitats humanes i la matriu biofísica del territori, és una característica essencial del territori i constitueix matèria de planejament territorial. El POUPM recull les determinacions del planejament territorial vigent, pel fet que estableix regulacions que afecten els sistemes bàsics del territori, intervé en tot cas, de forma indirecta, en l'evolució del paisatge; tanmateix, el POUPM estableix també en aquest títol normes encaminades a regular directament els fenòmens de transformació del paisatge.

2. Entesos el paisatge i la seva percepció social com a fenòmens evolutius i canviants al llarg del temps, la finalitat de les regulacions d'ordre específicament paisatgístic és propiciar que l'evolució del paisatge sigui harmònica amb l'evolució de la sensibilitat social, sense perjudici de fixar, amb un objectiu de permanència indefinida, aquells elements, paratges o pautes paisatgístiques d'especial valor patrimonial, ja sigui per la seva especial configuració natural, per la seva excel·lència estètica o pel seu valor identitari.

Art. 247. Intervencions de transformació territorial.

Són aquelles que modifiquen la forma del territori, afectant al sòl (divisió parcel·laria, relleu topogràfic) a les infraestructures (construcció o modificació d'accessos i serveis) o a les construccions (disposició o modificació d'edificis o instal·lacions).

Art. 248. Condicions generals d'intervencions de transformació de sòl en el paisatge rural.

1. Tot assumint el fet de la inevitable evolució del paisatge rural, el POUPM adopta el criteri de preservar-ne i recrear-ne els valors reconeguts quan sigui possible, enfront els riscos d'una progressiva uniformització de l'espai.

2. El POUPM fixa d'acord amb el PTPAPA les condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals i pels quals:

- a) Les actuacions de transformació de sòl haurien de mantenir, en termes generals, l'escala de la compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (camps o unitats de producció agrícola) que, amb la seva dimensió, proporció, ritme i seqüència, defineixen els diversos paisatges rurals.
- b) Cal mantenir les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra o altres materials, o bé marges o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents tractaments vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres, etc.).
- c) Per tal de mantenir la biodiversitat en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictas de bosc consolidat o antic.
- d) Convé conservar i mantenir la xarxa de drenatge natural del territori (rieres, torrents, còrrecs, etc.) com a components destacats del mosaic agroforestal característic del paisatge de Catalunya. Són objecte de protecció, i en principi, s'han de conservar, la xarxa de camins rurals, les feixes, les infraestructures de rec i les construccions d'abric tradicionals complementàries de l'ús agrari, sense perjudici de les obres de manteniment i millora que siguin necessàries. Caldrà, a més, pel que fa als camins, mantenir-los oberts i accessibles.



- e) En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, s'aprofitaran prioritàriament els canals de pas i els corredors existents i se seguiran les actuals vies de comunicació, procurant mantenir la unitat de les explotacions i evitar la fragmentació dels camps.

3. De manera general, qualsevol construcció, obra o actuació, queda condicionada a que s'hauran de respectar servituds de pas, tant de camins com d'aqüeductes, sèquies, canals i conduccions d'aigua, i que tenen un dret de pas de 3 metres al llarg del seu recorregut, pel manteniment d'aquestes, i que són gestionades per les comunitats de regants de l'àmbit del POUPM, quedant lliures o gravades de qualsevol construcció o alteració.

Art. 249. Condicions específiques d'intervencions de transformació de sòl en el paisatge rural.

1. Els paràmetres específics relatius a les diferents intervencions de transformació de sòl en el paisatge rural fan referència els següents elements sense perjudici de les toleràncies que calgui admetre en operacions d'interès estratègic general expressament aprovades per la Generalitat de Catalunya:

- Estudis d'impacte i integració paisatgística.
- Finques i estructura cadastral.
- Edificacions aïllades.
- Edificacions aïllades. Directrius generals de paisatge.
- Edificacions agràries.
- Tanques.
- Conreus.
- Fonts.
- Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions.
- Modificació del relleu.
- Construcció d'accessos i tipus d'urbanització.
- Conservació de camins.
- Conservació de bocatge.
- Conservació de recs i sèquies.
- Vegetació.
- Tala d'arbres.
- Senyalètica i publicitat
- Sòls forestals incendiats.

Art. 250. Estudis d'impacte i integració paisatgística.

1. Per a l'atorgament de llicències de moviments de terres, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el territori, s'incorporaran al projecte tècnic que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització els estudis necessaris per mostrar la seva inserció en el paisatge i que permetin avaluar-ne els efectes. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un instrument urbanístic, aquest ja inclourà un primer estudi paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies de l'instrument.

2. Els estudis a què es refereix aquest article es corresponen, en contingut i finalitat, amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística a què fan referència l'article 48.1.b del DL 1/2010, la Llei 8/2005, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i les normatives que les desenvolupen. En els casos en què calgui la tramitació dels subsegüents informes d'impacte i integració paisatgística, s'efectuarà d'acord amb allò que estableixen la Llei esmentada i els instruments que la desenvolupen.
3. A més de les infraestructures que per la seva naturalesa siguin visualment rellevants, s'entendrà que també ho són totes les edificacions de localització aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries en general, i també aquelles situades en les franges exteriors dels nuclis urbans, en especial aquelles que per la seva envergadura –volum, alçada i longitud de façana– puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. També s'han de considerar visualment rellevants aquelles actuacions d'urbanització o d'edificació formalment diferenciades de les àrees urbanes que s'admetin en sòl de protecció territorial o preventiva.
4. L'estudi d'impacte i integració paisatgística partirà d'una anàlisi estructural i formal del paisatge existent i comprendrà, com a mínim, un mapa de visibilitat amb les conques visuals dels elements en estudi, seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges principals dels nous edificis o construccions presentades en el seu context paisatgístic, com també l'explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades: materials, colors, vegetació, etc.
5. Quan la integració paisatgística no sigui satisfactòria, es denegarà l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, es requerirà al promotor de la construcció, edificació o instal·lació que introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració especificarà els canvis que calgui introduir en el projecte per fer-lo paisatgísticament acceptable.

Art. 251. Finques i estructura cadastral.

1. Aquest POUPM estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i conreu de les finques. Es prohibeixen en tot cas les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable, d'acord amb allò previst a l'article 47 DL 1/2010.
2. La finca mínima segons la legislació sectorial admesa en el sòl no urbanitzable és aquella que s'ajusta a les Unitats mínimes de conreu o a la Unitat mínima de Producció Forestal, establertes a l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya, Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, el Títol II de la Llei 19/1995 per unitats de conreu de secà i regadiu, i al Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínimes Forestals.
 Per a l'autorització de segregació de finques per sota de la unitat mínima de conreu s'haurà de tenir en compte tot allò fixat a la legislació sectorial vigent esmentada en aquest punt, amb la finalitat d'inscriure les finques segregades al Registre de la Propietat, sense perjudici de fiscalització prèvia municipal i/o que l'Ajuntament declari innecessària la llicència de parcel·lació, si s'escau amb allò establert a l'article 192.2 del DL 1/2010.
3. Es prohibeixen les parcel·lacions, segregacions o divisions de finques que impliquin fraccionament de les inscrites via registre, sempre que puguin representar perill de formació de nucli de població o d'urbanització de finques rústiques.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

4. Es podran autoritzar segregacions inferiors a la unitat mínima de conreu, quan aquestes s'agreguin a finques veïnes i la superfície resultant de l'agrupació, i tanmateix la superfície restant de la finca matriu, resultin iguals o superiors a la unitat mínima d'aplicació en la zona
5. Resten prohibides les segregacions o parcel·lacions (que suposin més d'un fraccionament) que no tinguin accés directe a la carretera, camí, via rural, pista forestal o altre vialitat de domini públic.

Art. 252. Edificacions aïllades.

1. Les edificacions que s'ubiquen separades dels nuclis urbans reconeguts pel planejament territorial vigent i pel POUPM de la Cerdanya són alteracions potencials del paisatge existent i, sense perjudici de les regulacions motivades per altres objectius, han d'estar subjectes a regulacions d'ordre paisatgístic.
2. Als efectes d'aquest article, es consideren edificacions aïllades les que es poden realitzar en sòl no urbanitzable a l'empara del que estableix l'article 47 del DL 1/2010 i també aquelles altres que estaran aïllades de fet, encara que s'ubiquin en peces de sòl que es classifiquen com a urbanitzables o urbanes amb la finalitat de possibilitar la implantació de l'ús i la construcció, per no estar aquestes edificacions compreses entre les admissibles en sòl no urbanitzable.
3. Les edificacions aïllades podran, segons els casos, seguir les següents estratègies d'integració en el paisatge:
 - a) Harmonització.
 - b) Mimesi / camuflatge / ocultació.
 - c) Monumentalització.

L'estratègia d'harmonització és la preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius, o com a mínim neutres, pel que fa a la qualitat d'aquest paisatge.

L'estratègia d'ocultació és la indicada en aquells casos en què no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la seva implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.

Excepcionalment, podrà optar-se per l'estratègia de monumentalització que pot ser indicada per a determinades construccions en què la seva imatge hagi de passar a ser un component principal del paisatge. L'oportunitat d'aquesta estratègia requerirà en tot cas un informe favorable de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge.

4. Les edificacions que pel seu caràcter optin per l'estratègia de monumentalització no estaran subjectes a les limitacions assenyalades a l'article 253 de les Normes urbanístiques del POUPM, sense perjudici de l'observança de les distàncies i servituds i d'altres condicions establertes amb criteris funcionals, de seguretat i ecològics. L'autorització d'aquestes edificacions requerirà un informe preceptiu de l'òrgan de l'Administració de la Generalitat competent en matèria de paisatge. En defecte de valoracions de major rang, l'apreciació que l'edificació segueix una estratègia d'integració per monumentalització la farà l'ens que hagi de donar la llicència.
5. Els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústiques, s'han de sotmetre al procediment regulat per l'article 48 del DL 1/2010 si en el seu conjunt superen una superfície ocupada de 500 m².
6. Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'article 47 del DL 1/2010 que per motius funcionals inevitables hagin de situar-se en una ubicació en la qual, pels seus requeriments de forma, no pugui complir algunes de les condicions establertes, utilitzarà els

mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.

Art. 253. Edificacions aïllades. Directrius generals de paisatge.

1. Les edificacions aïllades compliran les condicions generals que s'estableixen en aquest article, les quals seran d'obligat compliment de manera indefinida en aquells aspectes en què no s'estableixi una regulació alternativa.

a) Implantació.

Atès que una adequada implantació contribueix significativament a la integració paisatgística, s'avaluaran diverses alternatives d'emplaçament i se seleccionarà la més adient en relació amb el paisatge. Si no hi ha un motiu determinant en sentit contrari s'optarà per terrenys amb topografia plana i amb poca exposició visual.

b) Perfil territorial.

Es preservaran les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.

c) Proporció.

Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que, per la seva grandària, constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.

d) Pendent.

En totes les intervencions s'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i se salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'esglaonaran o es descomposaran en diversos elements simples articulats, evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

e) Parcel·la.

La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que aquesta ocupi la mínima part possible de la parcel·la, i que la resta mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.

f) Distàncies.

Les edificacions se separaran com a mínim 100 m de les lleres dels rius, rieres i barrancs. Així mateix, se separaran dels marges de les infraestructures lineals de comunicació, un mínim de 50 m de les vies locals, 100 de les generals i 150 de les autopistes, autovies i vies convencionals amb doble calçada. La distància de separació a vies fèrries serà de 100 m. Aquestes distàncies, que es consideren com els mínims desitjables, es podran disminuir justificadament en aquells casos d'edificacions agràries de necessària ubicació en una parcel·la en què la configuració del territori les faci inabastables.

g) Tractament exterior.

Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions, sigui quina sigui la seva finalitat, i com a materials d'acabament dels



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques

Directorat General d'Urbanisme

Departament de Política Territorial i Obres Públiques de Catalunya

s'utilitzaran aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys en la seva imatge dominant.

Art. 254. Edificacions agràries.

1. El POUPM reconeix que les activitats agràries han estat constructores del paisatge rural que coneixem i que, com a bé col·lectiu, cal que se'n preservi el nivell de qualitat. Amb aquesta finalitat, el POUPM estableix condicions per tal que les edificacions motivades per aquestes activitats siguin coherents amb els valors de paisatge que l'agricultura, la ramaderia i la silvicultura contribueixen a crear.

2. Les edificacions agràries, quan no estiguin integrades en un nucli urbà, compliran les condicions que el Pla estableix a l'article 253 d'aquestes Normes per a totes les edificacions aïllades, i per ser autoritzades requeriran la incorporació al projecte d'un estudi d'integració paisatgística, les finalitats i el contingut del qual es precisen en aquest article.

3. El contingut de l'estudi d'integració paisatgística de les edificacions agràries s'adequarà a la transcendència visual que pugui tenir l'edificació i comprendrà, com a mínim:

- a) Recull d'imatges de l'edificació des d'un conjunt de punts representatius de la seva percepció en el territori que permetin avaluar el seu impacte visual en el paisatge.
- b) Propostes de tractament de façanes i cobertes.
- c) Mesures complementàries d'integració: vegetació, arbrat, etc.
- d) Memòria explicativa i justificativa de la integració paisatgística proposada.

4. Quan, en funció de les característiques de les diverses àrees o unitats de paisatge, s'hagin d'establir condicions específiques o s'hagin homologat prototipus per a les diverses necessitats d'edificacions agràries, l'estudi d'integració paisatgística podrà limitar-se a expressar la subjecció a les esmentades condicions o prototipus de l'edificació.

5. El POUPM estableix a l'article 253 d'aquestes Normes urbanístiques les pautes d'integració formal i funcional de les edificacions i usos agraris que s'hagin de produir en contigüitat o en l'entorn immediat dels nuclis urbans.

6. Les edificacions d'agricultura i ramaderia intensives (hivernacles, granges, etc.) que hagin d'ubicar-se en sòl de protecció especial incorporaran a l'estudi d'impacte i integració paisatgística les consideracions relatives a la seva inserció en l'entorn territorial, l'abast de les quals s'adequarà a la importància de la implantació i a les condicions de l'entorn on s'ha d'ubicar

Art. 255. Tanques.

1. Les tanques de finca, parcel·la o recinte dins l'àmbit dels espais oberts han de complir les condicions que s'estableixen en aquest article per tal que els pugui ser atorgada la llicència preceptiva a què obliga l'article 187 del DL 1/2010.

L'administració competent ha d'exigir el compliment d'aquestes condicions per a la concessió de la llicència corresponent, sense perjudici de les determinacions més restrictives o més específiques que continguin els plans d'ordenació urbanística.

2. S'haurà de justificar la seva necessitat per a ús agropecuari, agrícola o forestal.

Quan siguin inevitables la seva col·locació, les tanques agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplanten, ni privin la visió del paisatge, és a dir, utilitzant elements vegetals, fileres d'arbres, pedra del país, fusta o metàl·liques de filat de filferro.

Sempre que no sigui incompatible amb l'activitat que motivi la necessitat de tanques, aquestes permetran el pas de la petita fauna terrestre pròpia del lloc.

Les tanques hauran de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud.

3. No s'admet la construcció de tanques que delimiten les finques tret que siguin per a la protecció de construccions o instal·lacions específiques degudament autoritzades. En aquest supòsit, les tanques es realitzaran de materials calats, filferro o similar, amb una alçada màxima de 1,40 m i la tanca podrà tenir una part inferior d'obra, opaca, de 0,40 metres d'alçària, a excepció dels límits de les vies de circulació ràpida on s'admet el tancament massís amb muret de pedra del país de 1,40 m d'alçada o una tanca vegetal fins a 2,50 m.

Els paredats i murs de contenció de terres no sobresortiran del nivell del terreny que contenen.

Les tanques d'obra existents i aquelles que per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes, i no existeixin altres formules de tancament que puguin garantir-ho, es tractaran amb superposicions de vegetal viu per tal de millorar la seva integració en el paisatge.

4. S'admet la fitació dels terrenys en els vèrtex dels polígons que delimiten les finques.

Estaran subjectes a prèvia llicència municipal. En qualsevol cas caldrà situar-les a una distància mínima de l'exterior del camí, equivalent a la distància de protecció que s'estableix a l'article 87.10 d'aquestes Normes; i resseguint la topografia natural i sense interferir el traçat dels camins considerats de domini públic.

Art. 256. Conreus.

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària reguladora i quedaran subjectes als Plans especials urbanístics que, de ser-ne el cas, es redactin per a la protecció del sòl agrícola.

Art. 257. Fonts.

1. No es permet cap acció a l'entorn de les fonts que impliqui la seva desaparició o variació del lloc tradicional d'aflorament. A l'entorn d'aquests punts s'estableix una protecció de 50 metres de radi en el qual no es permetrà cap tipus d'edificació, desmunt o moviment de terres que representi variacions morfològiques o paisatgístiques i que alteri les actuals condicions de la naturalesa.

2. La vegetació existent s'haurà de respectar i es permetrà potenciar el seu valor paisatgístic. Es podran fer petites obres d'adequació i ornat, així com plantacions d'espècies autòctones si s'acompanyen del plànol corresponent.

3. Les fonts dels municipis del POUPM de la Cerdanya formen part dels elements precatalogats d'aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal.

Art. 258. Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions.

La creació de noves línies elèctriques aèries d'alta tensió o d'antenes de comunicació radioelèctrica o de telefonia s'ordenarà conjuntament amb les existents, preveient en el primer cas, corredors al llarg de les infraestructures viàries de comunicacions. En el segon cas, se situaran en els terrenys amb menys impacte sobre el medi.

Per regular i racionalitzar els traçats de les diferents companyies i establir les mesures adequades de protecció es redactarà un pla especial urbanístic, el qual haurà de ser previ a la concessió de qualsevol llicència.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Art. 259. Modificació del relleu.

1. Aquelles intervencions que impliquin alterar les condicions topogràfiques d'un territori requeriran llicència municipal (excepte l'habitual roturació agrícola) i la seva autorització vindrà condicionada a l'obtenció prèvia o simultània d'aquella referida a l'activitat residencial o extractiva, o de la intervenció (traçat d'infraestructures, edificació), que l'origina i en base a les quals es justifica i, per tant, d'acord al projecte d'obres o la de tasques pertinents.
2. Les activitats extractives, tant existents com de nova implantació, hauran de justificar-se adequadament d'acord amb la normativa sectorial reguladora vigent en tot moment, pel que fa al seu funcionament i restauració.
3. En la restauració dels espais que hagin estat afectats per abocadors o activitats extractives que es trobin situats en sòls de protecció especial s'haurà de tenir especial cura de restablir els valors que, en cada cas, han motivat la protecció especial.
4. Les autoritzacions relatives a noves activitats extractives i a ampliacions de les ja autoritzades, hauran de tenir en compte les determinacions del PTPAPA i del PDUC corresponents al sistema d'espais oberts i la protecció del paisatge, sense perjudici de la normativa sectorial aplicable. En tot cas, s'hauran de tenir en compte els resultats de les possibles anàlisis generals sobre previsions de la demanda i sobre la localització i condicions d'explotació dels possibles jaciments i, de manera especial, els acords i estudis promoguts pel Grup Interdepartamental d'Àrids de Catalunya, o per altres dispositius amb la mateixa finalitat que es puguin crear en el futur.

Art. 260. Construcció d'accessos i tipus d'urbanització.

1. A fi d'adaptar els camins existents o previstos en aquest POUPM a les noves necessitats de circulació de vehicles i de la maquinària agrícola, s'admeten les obres de millora del traçat i pavimentació sempre que es respectin o reposin la vegetació i murs existents en les seves voreres i el tractament de la pavimentació es realitzi amb materials permeables de textura i color no discordants amb el seu caràcter original.

En tot cas, sempre que s'hagi d'eixamplar o crear un nou camí, s'haurà d'evitar l'afectació de les fileres d'arbres preexistents i afectar-se, en tot cas, la vorera que no te arbrat.

2. Com a norma general, s'estableix un ample màxim de 6 metres per als camins agrícoles, que no podran implicar desforestació o modificació del règim d'escolament que comporti erosió del sòl.
3. Els projectes de nous camins públics, no contemplats en aquest POUPM, requeriran la declaració d'utilitat pública i una memòria justificativa del traçat escollit davant altres alternatives, que s'acompanyarà d'una avaluació de l'impacte ambiental i se sotmetrà al tràmit d'informació pública durant un mes, essent preceptiu l'informe de la Generalitat de Catalunya.
4. L'atorgament de llicència per a l'obertura d'un nou camí rural quan no estigui inclòs en algun dels plans de desenvolupament relacionats (Plans Especials en sòl no urbanitzable, Plans de Gestió Forestal o Programes de l'Administració d'Agricultura), serà competència discrecional de l'Ajuntament a la vista de la justificació real de la seva necessitat i conveniència i la valoració de les alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.
5. En el cas que es tracti de l'obertura d'un nou camí en zona forestal, a més d'estar sotmès a les determinacions compreses en aquest apartat, haurà de complir allò que regula la Normativa Forestal i de Medi Natural en el sentit de no superar els 5 m d'amplada ni superar un pendent del 10% excepte en el cas de situacions singulars degudament justificades.
6. No es permetrà cap tipus d'obertura que pugui donar lloc a operacions de parcel·lació o pugui suposar el perill de formació d'un nucli de població.

7. Només es permetrà l'enllumenat públic quan quedi justificat un ús continuat per part de vianants i en tot cas, el tipus de enllumenat haurà d'estar dissenyat per garantir l'estalvi i l'eficiència energètica i la reducció de la contaminació lluminosa.

Art. 261. Conservació de camins.

Es conservaran els actuals camins rurals, i es prohibeix expressament als particulars l'obertura i ampliació de nous camins, excepte d'aquells que tinguin per objecte garantir el bon desenvolupament de l'activitat agrícola, ramadera i forestal, i els previstos en aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal.

Art. 262. Conservació de bocatge ceretà.

1. Es conservaran i mantindran en adequades condicions els actuals embolcalls o separacions vegetals de finques i camins formades per arbusts i arbres caducifolis amb totes les seves irregularitats, i en cap cas es podran alterar amb condicionaments dels camins als quals donin.
2. Es potenciarà la consideració d'aquests elements naturals com a corredors biològics que inclouen vegetació de ribera, permetent la connexió entre les espècies de flora i fauna de diferents espais.

Art. 263. Conservació de recs i sèquies.

1. Es conservaran els recs i les sèquies que cobreixen la plana agrícola ceretana així mateix la vegetació que pugui donar-se en els seus marges. En tot cas, i d'acord amb la previsió de possibles recorreguts paisatgístics entorn als mateixos, s'hauran de mantenir les condicions ambientals preexistents assegurant amb les obres d'urbanització el màxim respecte versu aquest tipus de patrimoni cultural.
2. El Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal inclou en el sistema hidrogràfic la totalitat dels desguassos naturals situats en sòl no urbanitzable.
3. L'aprofitament de les aigües superficials i/o subterrànies es regula pel RD Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei 29/85, d'aigües i legislació concordant. Això no obstant, qualsevol actuació que les afecti requerirà l'obtenció de llicència municipal i autorització de l'organisme de conca.

Art. 264. Vegetació.

1. En termes generals es potenciarà i conservarà la vegetació autòctona caracteritzada per estatges ben marcats fins els 1.200 metres d'alçada amb pastures seques, boixedes i restes de rouredes. La vegetació és un element de composició del projecte i eventualment un filtre de les construccions. Revegetar els espais denudats amb espècies adients a les característiques climàtiques. Des d'aquesta altitud fins els 1.500-1.700 metres pel pi roig, seguit més amunt pel pi negre fins a 2.400 metres on ja dominen els prats alpins.
2. En tot cas, s'ha de considerar la importància de l'extensa superfície forestal de la Cerdanya en la fixació de CO₂.
3. Es permetran plantacions controlades d'arbres, ja sigui amb fins de reforestació o per cultiu comercial, sempre i quan formin part del tipus de vegetació abans esmentada.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Art. 265. Tala d'arbres.

1. Els propietaris del sòl no urbanitzable vetllaran per al manteniment de l'arbrat existent.

2. Es prohibeixen les tales d'arbres que no estiguin previstes en Plans de gestió i millora forestal (PGMF) o que no disposin d'autorització expressa de l'Administració forestal competent.
3. En els sectors afectats per incendis s'estimularà la ràpida repoblació amb espècies autòctones.

Art. 266. Senyalètica i publicitat.

Minimitzar els elements de senyalètica, escollir materials i dimensions discrets i evitar la col·locació de publicitat, ja sigui en tanques o sobre edificacions i instal·lacions que distorsionin la visió del paisatge, especialment aquells que infringeixin la línia d'horitzó.

En qualsevol cas queda prohibit situar publicitat dins la xarxa viària bàsica territorial i dins de tots els camins rurals de l'àmbit del present Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal.

Només s'admet situar indicadors a les cruïlles dels camins per tal de facilitar la localització de nuclis, masies, jaciments arqueològics o altres elements del patrimoni cultural i natural.

Art. 267. Sòls forestals incendiats.

La pèrdua dels valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi no podrà fonamentar la modificació de la seva classificació com a sòl no urbanitzable, la qual s'haurà de mantenir durant el termini legalment previst, llevat que el canvi de classificació estigüés previst en un instrument de planejament urbanístic pendent d'aprovació que ja hagués estat objecte d'avaluació ambiental favorable.

CAPÍTOL IV. CRITERIS EN RELACIÓ A LES CONSTRUCCIONS I LES ACTIVITATS ADMESES EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 268. Criteris en relació a les noves construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o en general rústica

1. Normativa

Segons el previst a l'article 48.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i als efectes del que estableix l'article 47.6.a) del DL 1/2010, es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal:

- a) Les construccions o instal·lacions destinades específicament a la cria d'animals o bé al conreu d'espècies vegetals.
- b) Les construccions destinades a la guarda de la maquinària i demés estris al servei de les activitats forestals, de cria d'animals o de conreu d'espècies vegetals.
- c) Les construccions destinades a l'emmagatzematge, conservació i prestació de serveis propis dels centres de jardineria, sempre que en la finca es desenvolupin les activitats de conreu o viver d'espècies vegetals.
- d) Les construccions destinades a:
 - L'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes.
 - Les destinades a la prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tinguin com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació agrícola o ramadera o un conjunt d'unitats d'explotació, integrades sota una direcció empresarial comuna i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt.

2. Procediment

2.1 Tramitació

La implantació de construccions i instal·lacions pròpies d'activitats agrícoles o ramaderes està subjecta al procediment següent:

- a) Si el projecte:
 - Supera els límits fixats d'acord amb els articles 68.8.d) o 93.2.e) del Reglament de la Llei d'Urbanisme (ocupació en planta de 500 metres quadrats, sostre total de 1.000 metres quadrats o alçada màxima de 10 metres)
 - Incorpora l'ús d'habitatge o d'allotjament de persones treballadores temporeres.
 - Afecta restes arqueològiques d'interès declarat, aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

Es requereix que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal o bé s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les construccions i les instal·lacions, o bé s'aprovi el corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 del DL 1/2010 i en l'article 57 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

L'opció entre un o altre procediment correspon a la persona interessada, llevat que el planejament urbanístic general exigeixi l'aprovació del pla especial urbanístic.

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Urbanisme
 Direcció General d'Urbanisme
 Col·laboració amb

b) En els altres casos, únicament es requereix l'obtenció de llicència urbanística municipal.

2.2 Documentació

Els projectes han d'incorporar la documentació següent:

- a) Una justificació específica de la finalitat del projecte, de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial, urbanístic i sectorial i de la concurrència dels requisits exigits pel DL 1/2010 i pel seu Reglament per a la implantació de l'activitat o construcció de què es tracti.
- b) L'avantprojecte de l'actuació, activitat o construcció, el qual ha 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, i a llurs característiques fonamentals.
- c) Un 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 impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament per la direcció general d'Arquitectura i Paisatge.
- d) Els informes següents:
 - Un informe del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, si no és comprès en un pla sectorial agrari.

L'informe agronòmic ha de descriure l'activitat, les dimensions i els processos productius que justifiquin que la proposta s'emmarca dintre dels supòsits de l'article 48 del Reglament de la Llei d'Urbanisme .

Es distingirà entre les construccions referides a l'article 48.1: a) ramaderes, b) magatzems generals i c) indústries de manipulació, transformació i conservació.

Respecte als punts 48.1 a i b:

Els informes podran ser favorables en el cas que els sol·licitants siguin Agricultors Professionals, Agricultors a Títol Principal, titulars d'Explotació Agrària Prioritària (EAP) o es tracti de la incorporació d'un Jove Agricultor.

L'informe agronòmic determinarà la seva necessitat i justificació en funció de la superfície de l'explotació, la dedicació, la producció final esperada i la necessitat de maquinària.

Respecte a les instal·lacions ramaderes, aquestes hauran de complir amb les normatives de tipus tècnico sanitàries vigents.

Respecte al punt 48.1.c indústria

Superfícies:

S'hauran de justificar les superfícies de cultius que justifiquin la producció per a la implantació de la indústria. Caldrà indicar la superfície de la base territorial de l'explotació de propietat del promotor o en el seu cas l'aportació de superfícies en arrendament o compromís de subministrament de producció.

Tipologia de construccions:

Els edificis previstos amb finalitat representativa comercial, exposició o enoturisme, no tindran més limitacions que les derivades urbanísticament per les pròpies normes del municipi.

- Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.

- Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent i, també un informe de risc d'inundabilitat.
- Un informe del Servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
- Un informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge quan es tracti de granges. Aquest informe pot ser el realitzat per la Oficina de Gestió Ambiental Unificada.

Aquests informes, així com l'estudi d'impacte i integració paisatgística, poden ser aportats directament per la persona interessada juntament amb el projecte, o poden ser demanats per l'ajuntament, una vegada instada la tramitació del projecte i simultàniament a la seva informació pública. Els referits informes han de ser evacuats en el termini màxim d'un mes des que siguin sol·licitats, transcorregut el qual, si no han estat emesos, se seguiran les actuacions.

2.3 Procediment d'aprovació

El procediment per a l'aprovació és el següent:

- a) El projecte per al qual se sol·licita l'aprovació s'ha de presentar davant l'ajuntament corresponent, el qual l'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes, llevat que el projecte es refereixi a actuacions no admeses en sòl no urbanitzable d'acord amb la Llei d'urbanisme i amb aquest Reglament, en quin cas l'ajuntament ha d'acordar la inadmissió a tràmit.
- b) L'ajuntament ha de resoldre sobre l'aprovació prèvia del projecte en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública.
- c) Un cop acordada l'aprovació prèvia, si legalment procedeix, l'ajuntament ha de trametre l'expedient complet a la comissió territorial d'urbanisme corresponent en el termini de deu dies, la qual ha de resoldre sobre l'aprovació definitiva en el termini de tres mesos des que disposa de l'expedient.

Transcorregut el termini que estableix la lletra b) de l'apartat anterior sense que l'ajuntament hagi adoptat cap resolució, s'entendrà acordada l'aprovació prèvia del projecte i la persona interessada podrà sol·licitar a la comissió territorial d'urbanisme corresponent que continuï les actuacions. A aquests efectes, l'ajuntament ha de trametre l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme corresponent.

L'aprovació prèvia del projecte requereix que aquest compleixi els requisits i condicions següents establerts en l'apartat 3 de l'article 46 del Reglament de la Llei d'Urbanisme:

- a) Que l'àmbit d'actuació no estigui 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.
- b) Que les actuacions no disminueixin de manera significativa la permeabilitat o l'estabilitat del sòl ni afectin de manera negativa la connectivitat territorial dels sistemes naturals o dels sistemes urbans.
- c) Que no es tracti d'actuacions 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.



- d) Que es garanteixi la preservació del sòl no urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

També ha de complir les determinacions establertes en la legislació sectorial, en el planejament territorial i en el urbanístic municipal aplicable. D'altra banda, en el cas d'explotacions agropecuàries cal que consti a l'expedient, quan sigui preceptiu, l'informe integrat amb la declaració d'impacte ambiental.

L'aprovació definitiva del projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article 87 del DL 1/2010.

1. Motius d'interès supramunicipal:

- a) La coherència amb la planificació territorial, pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà.
- b) La compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal i les infraestructures de caràcter local.
- c) La compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles.
- d) L'adequació a la planificació mediambiental i a la política de desenvolupament sostenible.
- e) L'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals i de protecció del patrimoni cultural, natural i científic.

2. Motius de legalitat:

- a) La tramitació del planejament urbanístic.
- b) El sotmetiment a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior.
- c) L'adequació a la legislació sectorial i urbanística.
- d) La interdicció de l'arbitrarietat.

Quan sigui preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, aquest ha de contenir la documentació que exigeix la legislació sectorial específica, i l'avaluació d'impacte ambiental se subjecta al procediment que estableix aquesta legislació, sens perjudici de la possibilitat d'efectuar conjuntament la informació pública del procediment d'avaluació i la informació pública prevista en l'apartat 2.a) d'aquest article.

3. Criteris

3.1 De caràcter general

Les sol·licituds i projectes de construccions i instal·lacions agràries han de justificar-ne la necessitat i la dimensió proposada per les exigències funcionals de l'explotació agrària de la finca on s'hagi d'ubicar la nova construcció. La justificació ha de comportar una avaluació quantitativa dels espais necessaris per als usos que ha d'acollir la construcció i explicar la relació funcional amb el conjunt de l'explotació.

3.2 De planejament territorial.

Les regulacions establertes en el planejament territorial en matèria d'espais oberts, són d'aplicació directa i executives a partir de l'entrada en vigor del Pla i prevalen en aquells aspectes en què siguin

més restrictives en relació amb les possibles obres, edificacions i implantació d'activitats que poguessin afectar els valors del sòl que en motiven la protecció, que pot ser especial, territorial o preventiva. El Pla territorial afavoreix sempre la reutilització i millora d'edificis existents de qualitat i localització adequades, enfront la nova implantació, i en funció del seu caràcter distingeix tipus d'intervencions segons si aporten o no qualitat al territori – entenent per qualitat conseqüències positives i duradores envers un territori endreçat en un àmbit que transcendeixi àmpliament l'extensió específica de l'actuació- i ho fa de la manera següent:

A. Aquelles que aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic.

La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia, instal·lacions agropecuàries intensives i la silvicultura extensives, el turisme rural –en especial i preferentment l'agroturisme– i les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural. També es consideren incloses en aquest tipus les instal·lacions de les activitats agràries intensives o determinades activitats complementàries a l'agricultura que formen part de l'explotació a cel obert d'una finca molt més gran que l'espai que ocupen i contribueixen a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.

B. Aquelles que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic.

No contribueixen a la gestió, endreça i millora del territori no urbanitzat. Es tracta d'edificacions sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions per a activitats agràries intensives no associades a l'explotació i la gestió territorial d'una finca gran i altres edificacions o instal·lacions d'interès privat i un ús intensiu del sòl, com són els càmpings. Es tracta d'activitats no prohibides per la legislació urbanística però que no poden ser incloses en el tipus A.

Sense perjudici de l'exigència de compliment de les altres condicions, el POUPM estableix els següents criteris d'admissió de les edificacions:

- Sòl de protecció especial (claus 93, 94, 95b i 96).
 - A. Admeses
 - B. Es poden admetre si dins el preceptiu estudi d'impacte i integració paisatgística s'inclou un capítol que analitzi els efectes de la seva implantació i demostra la seva compatibilitat amb els valors i funcions que han motivat la protecció especial.
- Sòl de protecció específica del paisatge (clau 95a).
 - A i B. No admeses les de nova planta i restringides les ampliacions.
- Sòl de protecció territorial d'interès agrari i/o paisatgístic (clau 92).
 - A. Admeses
 - B. Especial atenció a la integració paisatgística. Factor favorable la contribució al manteniment d'una finca molt més gran que l'espai que ocupa.
- De potencial interès estratègic
 - A. Admeses
 - B. Restringides. En funció de l'afectació a la integritat de l'àmbit.
- De preservació de corredors d'infraestructures
 - A. Admeses si són de fàcil desplaçament o amortització curta. També les que no tinguin una alternativa raonable de localització. Restringides. En funció de l'afectació a la integritat de l'àmbit.
 - B. No admeses les de nova planta i restringides les ampliacions



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- Sòl de protecció preventiva (clau 91)
 - A. Admeses
 - B. Admeses

3.3 De caràcter paisatgístic específic.

A banda dels criteris generals establerts a l'article 253 de les Normes del POUPM, seran d'obligat compliment les següents directrius de paisatge:

1. Ordenació: compactar les edificacions, que han de ser ajustades a les necessitats pròpies de l'activitat, i aproximar-les a els elements estructuradors de l'àmbit o parcel·la (marges, murs de pedra seca, traces de vegetació existents...)
2. Composició de l'edificació. Optar per una composició volumètrica simple preferentment horitzontal, harmònica amb la topografia, els elements naturals i construïts de l'entorn.

4. Obligacions dels propietaris

D'acord amb el previst a l'apartat 7 de l'article 47 del DL 1/2010, 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 a conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per a restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui d'aplicació.
- 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 a 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.

Art. 269. Criteris en relació a les construccions destinades a les activitats de caràcter esportiu o de lleure

1. Normativa

D'acord amb l'article 47.4.a) del DL 1/2010, 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, entre d'altres:

- 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 que es tracti.

L'autorització d'aquestes actuacions 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.

Segons preveu l'article 47.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aquestes actuacions s'han d'implantar sobre la superfície de sòl que requereixi la seva funcionalitat, la qual serà susceptible de segregació sempre que no doni lloc a una resta de finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu o forestal.

Aquests tipus d'activitats poden ser de titularitat pública o privada.

2. Procediment

2.1 Tramitació

Per a la implantació de les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, cal que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions, o bé s'aprovi el corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 del DL 1/2010 i en l'article 57 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. L'aprovació d'un pla especial urbanístic és preceptiva en els casos següents:

- a) Quan el planejament urbanístic general ho exigeixi.
- b) Quan es tracti de la implantació d'un sistema urbanístic general no previst pel planejament urbanístic general.
- c) Quan es tracti de la implantació d'una de les infraestructures previstes en l'article 67.1.e) del DL 1/2010, que afecti més d'un municipi o diverses classes de sòl, sens perjudici del què estableix la legislació sectorial.

En els casos en què no és preceptiva l'aprovació d'un pla especial urbanístic, correspon a la persona interessada l'opció entre promoure l'aprovació d'aquest pla o l'aprovació del projecte corresponent d'acord amb el procediment previst a l'article 48 del DL 1/2010.

Els projectes de les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo, que es vulguin emplaçar en el medi rural, si no estan incloses en un pla especial urbanístic, han d'ésser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, per un termini d'un mes.

L'aprovació prèvia dels projectes correspon a l'ajuntament i l'aprovació definitiva correspon a la comissió territorial d'urbanisme que pertorqui, que l'ha d'adoptar en el termini de tres mesos des que se li presenta l'expedient complet. En tots els casos, la resolució ha de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i de minorar els efectes de les edificacions, de llurs usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, i també les condicions de caràcter urbanístic que calgui, el compliment de les quals s'ha de garantir adequadament. El projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article 87 del DL 1/2010. L'avaluació d'impacte ambiental es tramita d'acord amb la legislació sectorial específica, quan és preceptiva.

L'aprovació definitiva dels projectes d'actuacions específiques d'interès públic no incloses en un pla especial urbanístic és requisit per a poder tramitar les llicències o autoritzacions municipals relatives a l'actuació, que tanmateix poden ésser tramitades simultàniament, condicionades sempre a l'aprovació del projecte.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya 236

2.2 Documentació

Els projectes han d'incorporar la documentació següent:

- a) Una justificació específica de la finalitat del projecte, de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial, urbanístic i sectorial i de la concurrència dels requisits exigits pel DL 1/2010 i pel seu Reglament per a la implantació de l'activitat o construcció de què es tracti.
- b) L'avantprojecte de l'actuació, activitat o construcció, el qual ha 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, i a llurs característiques fonamentals.

S'ha d'adjuntar un plànol cartogràfic on s'indiquin les finques i se situïn les construccions.

- c) Un 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 impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament per la direcció general d'Arquitectura i Paisatge.

- d) Els informes següents:

-Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.

-Un informe del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, si no és comprès en un pla sectorial agrari.

-Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent i, també un informe de risc d'inundabilitat.

-Un informe del Servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

-En el supòsit que l'activitat estigui situada en un espai de protecció especial (PEIN o altres tipus de protecció), un informe del departament de Medi Ambient i Habitatge.

Aquests informes, així com l'estudi d'impacte i integració paisatgística, poden ser aportats directament per la persona interessada juntament amb el projecte, o poden ser demanats per l'ajuntament, una vegada instada la tramitació del projecte i simultàniament a la seva informació pública. Els referits informes han de ser evacuats en el termini màxim d'un mes des que siguin sol·licitats, transcorregut el qual, si no han estat emesos, se seguiran les actuacions.

2.3 Procediment d'aprovació

El procediment per a l'aprovació és el següent:

- a) El projecte per al qual se sol·licita l'aprovació s'ha de presentar davant l'ajuntament corresponent, el qual l'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes, llevat que el projecte es refereixi a actuacions no admeses en sòl no urbanitzable d'acord amb el DL 1/2010 i amb el seu Reglament, en quin cas l'ajuntament ha d'acordar la inadmissió a tràmit.
- b) L'ajuntament ha de resoldre sobre l'aprovació prèvia del projecte en el termini de dos mesos des del finament del termini d'informació pública.
- c) Un cop acordada l'aprovació prèvia, si legalment procedeix, l'ajuntament ha de trametre l'expedient complet a la comissió territorial d'urbanisme corresponent en el termini de deu

dies, la qual ha de resoldre sobre l'aprovació definitiva en el termini de tres mesos des que disposa de l'expedient.

Transcorregut el termini que estableix la lletra b) de l'apartat anterior sense que l'ajuntament hagi adoptat cap resolució, s'entendrà acordada l'aprovació prèvia del projecte i la persona interessada podrà sol·licitar a la comissió territorial d'urbanisme corresponent que continuï les actuacions. A aquests efectes, l'ajuntament ha de trametre l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme corresponent.

L'aprovació prèvia del projecte requereix que aquest compleixi els requisits i condicions següents establerts en l'apartat 3 de l'article 46 del Reglament d'Urbanisme:

- a) Que l'àmbit d'actuació no estigui 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.
- b) Que les actuacions no disminueixin de manera significativa la permeabilitat o l'estabilitat del sòl ni afectin de manera negativa la connectivitat territorial dels sistemes naturals o dels sistemes urbans.
- c) Que no es tracti d'actuacions 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.
- d) Que es garanteixi la preservació del sòl no urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

També ha de complir les determinacions establertes en la legislació sectorial i en el planejament territorial i urbanístic aplicable.

L'aprovació definitiva del projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article 87 del DL 1/2010.

1. Motius d'interès supramunicipal:

- a) La coherència amb la planificació territorial, pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà.
- b) La compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal i les infraestructures de caràcter local.
- c) La compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles.
- d) L'adequació a la planificació mediambiental i a la política de desenvolupament sostenible.
- e) L'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals i de protecció del patrimoni cultural, natural i científic.

2. Motius de legalitat:

- a) La tramitació del planejament urbanístic.
- b) El sotmetiment a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior.
- c) L'adequació a la legislació sectorial i urbanística.
- d) La interdicció de l'arbitrarietat.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Quan sigui preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, aquest ha de contenir la documentació que exigeix la legislació sectorial específica, i l'avaluació d'impacte ambiental se subjecta al procediment que estableix aquesta legislació, sens perjudici de la possibilitat d'efectuar conjuntament la informació pública del procediment d'avaluació i la informació pública prevista en l'apartat 2.a) d'aquest article.

3. Criteris

3.1 De planejament territorial

Les regulacions establertes en el planejament territorial en matèria d'espais oberts, són d'aplicació directa i executives a partir de l'entrada en vigor del Pla i prevalen en aquells aspectes en què siguin més restrictives en relació amb les possibles obres, edificacions i implantació d'activitats que poguessin afectar els valors del sòl que en motiven la protecció, que pot ser especial, territorial o preventiva.

El Pla territorial afavoreix sempre la reutilització i millora d'edificis existents de qualitat i localització adequades, enfront la nova implantació, i en funció del seu caràcter distingeix tipus d'intervencions segons si aporten o no qualitat al territori – entenent per qualitat conseqüències positives i duradores envers un territori endreçat en un àmbit que transcendeixi àmpliament l'extensió específica de l'actuació- i ho fa de la manera següent:

A. Aquelles que aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic.

La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural –en especial i preferentment l'agroturisme– i les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural. També es consideren incloses en aquest tipus les instal·lacions de les activitats agràries intensives o determinades activitats complementàries a l'agricultura que formen part de l'explotació a cel obert d'una finca molt més gran que l'espai que ocupen i contribueixen a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.

B. Aquelles que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic.

No contribueixen a la gestió, endreça i millora del territori no urbanitzat. Es tracta d'edificacions sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions per a activitats agràries intensives no associades a l'explotació i la gestió territorial d'una finca gran i altres edificacions o instal·lacions d'interès privat i un ús intensiu del sòl, com són els càmpings. Es tracta d'activitats no prohibides per la legislació urbanística però que no poden ser incloses en el tipus A.

C. Aquelles que són d'interès públic d'acord amb l'apartat 4 de l'article 47 del DL 1/2010.

Comprèn les infraestructures i equipaments d'interès públic que han de situar-se en el medi rural, entre els quals, i als efectes de les determinacions d'aquest Pla territorial, es distingeixen: infraestructures lineals (C1) com carreteres, ferrocarrils, conduccions i altres elements significatius; elements d'infraestructures (C2) com parcs solars, parcs eòlics, antenes de telecomunicacions, depuradores, plantes de tractament de residus, i altres elements, així com elements d'equipament públic que la legislació urbanística no prohibeix en sòl no urbanitzable (C3) com cementiris, establiments penitenciaris i d'altres.

Sense perjudici de l'exigència de compliment de les altres condicions, el planejament territorial estableix els següents criteris d'admissió de les edificacions:

- Sòl de protecció especial (claus 93, 94, 95b i 96).

A. Admeses

B i C. Es poden admetre si dins el preceptiu estudi d'impacte i integració paisatgística s'inclou un capítol que analitzi els efectes de la seva implantació i demostra la seva compatibilitat amb els valors i funcions que han motivat la protecció especial.

- Sòl de protecció específica del paisatge (clau 95a).
 - A, B i C. No admeses les de nova planta i restringides les ampliacions.
- Sòl de protecció territorial d'interès agrari i/o paisatgístic. (clau 92)
 - A. Admeses
 - B. Especial atenció a la integració paisatgística. Factor favorable la contribució al manteniment d'una finca molt més gran que l'espai que ocupa.
 - C2. Admèses. Especial atenció a la integració paisatgística.
 - C3. Excepcional. Especial atenció a la integració paisatgística.
- De potencial interès estratègic
 - A. Admeses
 - B. Restringides
 - C2 Admeses si són de fàcil desplaçament o amortització curta.
 - C3. Restringides. Millor en situacions que minimitzin l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea.
- De preservació de corredors d'infraestructures
 - A. Admeses si són de fàcil desplaçament o amortització curta.
 - B. No admeses les de nova planta i restringides les ampliacions
 - C2 Admeses només si van associades a la funcionalitat del corredor.
 - C3 No admeses
- Sòl de protecció preventiva (clau 91).
 - A. Admeses
 - B. Admeses
 - C Admeses

3.2 De caràcter paisatgístic específic.

A banda dels criteris generals establerts a l'article 253 de les Normes del POUPM, seran d'obligat compliment les següents directrius de paisatge:

1. Localització: Optar per emplaçaments amb una estructura morfològica fàcilment adaptable a les noves necessitats d'us, en porcions de terreny que permetin assumir la ocupació necessària per l'activitat sense perdre la proporció en quan a dimensions amb l'escala del paisatge.
2. Dimensió: Compactar les actuacions, ajustar i justificar al màxim la superfície transformada per la nova activitat a la mínima e imprescindible.
3. Ordenació: Concebre el projecte de la nova activitat integrant tan les edificacions com les zones lliures. Estructurar l'ordenació de les instal·lacions a partir dels condicionants del lloc on estan emplaçades, relacionant les línies d'ordenació amb el parcel·lari, traces dels cultius, vials, vegetació, minimitzant els moviments de terra i l'afectació de la coberta vegetal existent. Cal aconseguir la millor relació entre construccions i els espais lliures evitant impactes visuals innecessaris i possibilitar la utilització de vegetació (arbrat, arbustos) com a mesures d'integració.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

4. **Composició de l'edificació:** Optar per composicions volumètriques simples, que tinguin en compte tot el conjunt d'edificacions que es preveuen i garanteixin l'harmonia amb la topografia, els elements naturals de l'entorn i les construccions preexistents.
5. **Façanes i cobertes:** Unificar tan com es pugui els materials i colors d'acabat del conjunt de construccions i utilitzar un cromatisme harmònic amb els colors propis de l'entorn, tot evitant aquells tons i materials que provoquin un alt contrast i lluïssors.
6. **Tractament de les zones lliures:** Concebre aquestes zones, a banda de l'ús específic de cada activitat, com a zones de transició i de connexió amb l'entorn més immediat. Cal reduir al màxim el grau d'urbanització del conjunt, reduint el grau d'impermeabilització, utilitzant paviments de colors integrats amb l'entorn, reduint al màxim el nombre i magnitud d'elements de contenció i prioritant sistemes de construcció en sec, de bioenginyeria, desmuntables, reciclables...

4. Obligacions dels propietaris

D'acord amb el previst a l'apartat 7 de l'article 47 del DL 1/2010, 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 a conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per a restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui d'aplicació.
- 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 a 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.

Art. 270. Criteris en relació a les instal·lacions de serveis tècnics i activitats no compatibles amb usos urbans

1. Normativa

D'acord amb l'article 47.4.d) del DL 1/2010, 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, entre d'altres:

- a) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

L'autorització d'aquestes actuacions 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.

Segons preveu l'article 47.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aquestes actuacions s'han d'implantar sobre la superfície de sòl que requereixi la seva funcionalitat, la qual serà susceptible de segregació sempre que no doni lloc a una resta de finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu o forestal.

Aquests tipus d'activitats poden ser de titularitat pública o privada.

2. Procediment

2.1 Tramitació

Per a la implantació de les instal·lacions i de les obres a que s'ha fet esment, que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, cal que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions, o bé s'aprovi el corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 del DL 1/2010 i en l'article 57 del seu Reglament. L'aprovació d'un pla especial urbanístic és preceptiva en els casos següents:

- a) Quan el planejament urbanístic general ho exigeixi.
- b) Quan es tracti de la implantació d'un sistema urbanístic general no previst pel planejament urbanístic general.
- c) Quan es tracti de la implantació d'una de les infraestructures previstes en l'article 67.1.e) del DL 1/2010, que afecti més d'un municipi o diverses classes de sòl, sens perjudici del què estableix la legislació sectorial.

En els casos en què no és preceptiva l'aprovació d'un pla especial urbanístic, correspon a la persona interessada l'opció entre promoure l'aprovació d'aquest pla o l'aprovació del projecte corresponent d'acord amb el procediment previst a l'article 48 de la Llei d'urbanisme.

Aquests projectes, si no estan inclosos en un pla especial urbanístic, han d'ésser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, per un termini d'un mes.

L'aprovació prèvia dels projectes correspon a l'ajuntament i l'aprovació definitiva correspon a la comissió territorial d'urbanisme que pertorqui, que l'ha d'adoptar en el termini de tres mesos des que se li presenta l'expedient complet. En tots els casos, la resolució ha de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i de minorar els efectes de les edificacions, de llurs usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, i també les condicions de caràcter urbanístic que calgui, el compliment de les quals s'ha de garantir adequadament. El projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article 87 del DL 1/2010. L'avaluació d'impacte ambiental es tramita d'acord amb la legislació sectorial específica, quan és preceptiva.

L'aprovació definitiva dels projectes d'actuacions específiques d'interès públic no incloses en un pla especial urbanístic és requisit per a poder tramitar les llicències o autoritzacions municipals relatives a l'actuació, que tanmateix poden ésser tramitades simultàniament, condicionades sempre a l'aprovació del projecte.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

2.2 Documentació

Els projectes han d'incorporar la documentació següent:

- a) Una justificació específica de la finalitat del projecte, de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial, urbanístic i sectorial i de la concurrència dels requisits exigits pel DL 1/2010 i pel seu Reglament per a la implantació de l'activitat o construcció de què es tracti.
- b) L'avantprojecte de l'actuació, activitat o construcció, el qual ha 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, i a llurs característiques fonamentals. S'ha d'adjuntar un plànol cartogràfic on s'indiquin les finques i se situïn les construccions.
- c) Un 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 impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament per la direcció general d'Arquitectura i Paisatge.
- d) Els informes següents:
 - Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
 - Un informe del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, si no és comprès en un pla sectorial agrari.
 - Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent i, també un informe de risc d'inundabilitat.
 - Un informe del Servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
 - En el supòsit que l'activitat estigui situada en un espai de protecció especial (PEIN o altres tipus de protecció), un informe del departament de Medi Ambient i Habitatge.
 - Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial. (Segons el cas, de la Ponència Ambiental de Parcs eòlics, de la comissió interdepartamental de telecomunicacions, de la Junta de Sanejament...)

Aquests informes, així com l'estudi d'impacte i integració paisatgística, poden ser aportats directament per la persona interessada juntament amb el projecte, o poden ser demanats per l'ajuntament, una vegada instada la tramitació del projecte i simultàniament a la seva informació pública. Els referits informes han de ser evacuats en el termini màxim d'un mes des que siguin sol·licitats, transcorregut el qual, si no han estat emesos, se seguiran les actuacions.

2.3 Procediment d'aprovació

El procediment per a l'aprovació és el següent:

- a) El projecte per al qual se sol·licita l'aprovació s'ha de presentar davant l'ajuntament corresponent, el qual l'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes, llevat que el projecte es refereixi a actuacions no admeses en sòl no urbanitzable d'acord amb la Llei d'urbanisme i amb el seu Reglament, en quin cas l'ajuntament ha d'acordar la inadmissió a tràmit.
- b) L'ajuntament ha de resoldre sobre l'aprovació prèvia del projecte en el termini de dos mesos des del finament del termini d'informació pública.
- c) Un cop acordada l'aprovació prèvia, si legalment procedeix, l'ajuntament ha de trametre l'expedient complet a la comissió territorial d'urbanisme corresponent en el termini de deu

dies, la qual ha de resoldre sobre l'aprovació definitiva en el termini de tres mesos des que disposa de l'expedient.

Transcorregut el termini que estableix la lletra b) de l'apartat anterior sense que l'ajuntament hagi adoptat cap resolució, s'entendrà acordada l'aprovació prèvia del projecte i la persona interessada podrà sol·licitar a la comissió territorial d'urbanisme corresponent que continuï les actuacions. A aquests efectes, l'ajuntament ha de trametre l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme corresponent.

L'aprovació prèvia del projecte requereix que aquest compleixi els requisits i condicions següents establerts en l'apartat 3 de l'article 46 del Reglament d'Urbanisme:

- a) Que l'àmbit d'actuació no estigui 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.
- b) Que les actuacions no disminueixin de manera significativa la permeabilitat o l'estabilitat del sòl ni afectin de manera negativa la connectivitat territorial dels sistemes naturals o dels sistemes urbans.
- c) Que no es tracti d'actuacions 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.
- d) Que es garanteixi la preservació del sòl no urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

També ha de complir les determinacions establertes en la legislació sectorial i en el planejament territorial i urbanístic aplicable.

L'aprovació definitiva del projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article 87 del DL 1/2010.

1. Motius d'interès supramunicipal:

- a) La coherència amb la planificació territorial, pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà.
- b) La compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal i les infraestructures de caràcter local.
- c) La compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles.
- d) L'adequació a la planificació mediambiental i a la política de desenvolupament sostenible.
- e) L'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals i de protecció del patrimoni cultural, natural i científic.

2. Motius de legalitat:

- a) La tramitació del planejament urbanístic.
- b) El sotmetiment a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior.
- c) L'adequació a la legislació sectorial i urbanística.
- d) La interdicció de l'arbitrarietat.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Quan sigui preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, aquest ha de contenir la documentació que exigeix la legislació sectorial específica, i l'avaluació d'impacte ambiental se subjecta al procediment que estableix aquesta legislació, sens perjudici de la possibilitat d'efectuar conjuntament la informació pública del procediment d'avaluació i la informació pública prevista en l'apartat 2.a) d'aquest article.

3. Criteris

3.1 De planejament territorial

Les regulacions establertes en el planejament territorial en matèria d'espais oberts, són d'aplicació directa i executives a partir de l'entrada en vigor del Pla i prevalen en aquells aspectes en què siguin més restrictives en relació amb les possibles obres, edificacions i implantació d'activitats que poguessin afectar els valors del sòl que en motiven la protecció, que pot ser especial, territorial o preventiva.

El Pla territorial afavoreix sempre la reutilització i millora d'edificis existents de qualitat i localització adequades, enfront la nova implantació, i en funció del seu caràcter distingeix tipus d'intervencions segons si aporten o no qualitat al territori – entenent per qualitat conseqüències positives i duradores envers un territori endreçat en un àmbit que transcendeixi àmpliament l'extensió específica de l'actuació-.

Les instal·lacions per a serveis tècnics i activitats no compatibles amb usos urbans es regulen en les Normes d'ordenació territorial de la manera següent:

C. Aquelles que són d'interès públic d'acord amb l'apartat 4 de l'article 47 del DL 1/2010.

Comprèn les infraestructures i equipaments d'interès públic que han de situar-se en el medi rural, entre els quals, i als efectes de les determinacions d'aquest Pla territorial, es distingeixen: infraestructures lineals (C1) com carreteres, ferrocarrils, conduccions i altres elements significatius; elements d'infraestructures (C2) com parcs solars, parcs edílics, antenes de telecomunicacions, depuradores, plantes de tractament de residus, i altres elements, així com elements d'equipament públic que la legislació urbanística no prohibeix en sòl no urbanitzable (C3) com cementiris, establiments penitenciaris i d'altres.

Sense perjudici de l'exigència de compliment de les altres condicions, el planejament territorial estableix els següents criteris d'admissió de les edificacions:

– Sòl de protecció especial (claus 93, 94, 95b i 96)

Es poden admetre si dins el preceptiu estudi d'impacte i integració paisatgística s'inclou un capítol que analitzi els efectes de la seva implantació i demostra la seva compatibilitat amb els valors i funcions que han motivat la protecció especial.

Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmuntats i terraplens, i han d'evitar interferir els connectors ecològics, corredors hidrogràfics, i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic) i cultural. En tot cas, les dimensions de l'àrea de sòl –superfície, amplada, etc.– seran determinats en la valoració dels efectes de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial.

– Sòl de protecció específica del paisatge (clau 95a).

C1, C2 i C3. No admeses les de nova planta i restringides les ampliacions.

– Sòl de protecció territorial d'interès agrari i/o paisatgístic. (clau 92)

- C1. Admeses. Assegurar la permeabilitat necessària, mínim impacte sobre l'agricultura i integració paisatgística.
- C2. Admeses. Especial atenció a la integració paisatgística. Factor favorable per a plantes solars la ubicació sobre sòls de secà o de baixa productivitat.
- C3. Excepcional. Especial atenció a la integració paisatgística.
- De potencial interès estratègic
 - C1. Admeses. Minimitzar l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea.
 - C2. Admeses si són de fàcil desplaçament o amortització curta.
 - C3. Restringides. Millor en situacions que minimitzin l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea.
- De preservació de corredors d'infraestructures
 - C1. Admeses
 - C2. Admeses només si van associades a la funcionalitat del corredor.
 - C3. No admeses
- Sòl de protecció preventiva (clau 91)

Cal considerar-lo, en general, una opció preferent per a implantacions admeses en sòl no urbanitzable.

Per a l'autorització de les edificacions dels tipus C2 i C3 cal considerar la possibilitat que s'ubiquin en sòl de protecció preventiva i la preferència de reutilització d'edificacions existents.

3.2 De caràcter paisatgístic específic.

A banda dels criteris generals establerts a l'article 253 de les Normes del POUPM, seran d'obligat compliment les següents directrius de paisatge:

1. Localització:

- Per a equipaments relacionats amb la gestió de residus: optar per emplaçaments poc visibles i allunyats de vies de comunicació principals i nuclis urbans.
- Per a infraestructures lineals de subministrament: optar per traçats paral·lels a vies de comunicació i fàcilment accessibles. Evitar sempre que es pugui travessar zones de bosc o d'especial protecció. Per a que no entorpeixin l'activitat agrícola, col·locar els suports preferiblement en límits de parcel·la i vores de camins.
- Per a la resta d'equipaments: optar per emplaçaments amb una estructura morfològica fàcilment adaptable a les noves necessitats d'us, en porcions de terreny que permetin assumir la ocupació necessària per l'activitat sense perdre la proporció en quan a dimensions amb l'escala del paisatge.

2. Implantació.

- En especial, per a parcs solars:

La disposició dels elements de captació ha de formar una malla regular amb eixos compostius clars.

En general, és preferible ocupar espais amb cobertura vegetal herbàcia que espais amb coberta arbustiva o arbòria.

És desitjable que els captadors solars estiguin situats, per ordre de preferència, en cobertes d'edificis, adjacents a polígons industrials o adjacents a edificacions agràries.

3. Dimensió: Compactar les actuacions, ajustar i justificar al màxim la superfície transformada per la nova activitat a la mínima i imprescindible.
4. Ordenació: Concebre el projecte de la nova activitat integrant tan les edificacions com les zones lliures. Estructurar l'ordenació de les instal·lacions a partir dels condicionants del lloc on estan emplaçades, relacionant les línies d'ordenació amb el parcel·lari, traces dels cultius, vials, vegetació, minimitzant els moviments de terra i l'afectació de la coberta vegetal existent. Cal aconseguir la millor relació entre construccions i els espais lliures evitant impactes visuals innecessaris i possibilitar la utilització de vegetació (arbrat, arbustos) com a mesures d'integració.
5. Composició de l'edificació: Optar per composicions volumètriques simples, preferentment horitzontals, que tinguin en compte tot el conjunt d'edificacions que es preveuen i garanteixen l'harmonia amb la topografia, els elements naturals de l'entorn i les construccions preexistents.
6. Façanes i cobertes: Unificar tan com es pugui els materials i colors d'acabat del conjunt de construccions i utilitzar un cromatisme harmònic amb els colors propis de l'entorn, tot evitant aquells tons i materials que provoquin un alt contrast i lluïssors.
7. Tractament de les zones lliures: Concebre aquestes zones, a banda de l'ús específic de cada activitat, com a zones de transició i de connexió amb l'entorn més immediat. Cal reduir al màxim el grau d'urbanització del conjunt, reduint el grau d'impermeabilització, utilitzant paviments de colors integrats amb l'entorn, reduint al màxim el nombre i magnitud d'elements de contenció i prioritzant sistemes de construcció en sec, de bioenginyeria, desmuntables, reciclables...

3.3 De caràcter específic per tipus d'instal·lació.

- Instal·lacions per al tractament de residus:

Distingir entre totes les instal·lacions de tractament de residus, les que compleixen la condició "que s'hagin d'emplaçar en el medi rural", tipus dipòsits controlats, plantes de compostatge, dipòsits de runes o terres..., de les que poden anar en un polígon industrial i acostumen a malmetre innecessàriament el medi rural, tipus plantes de vehicles fora d'ús, ferrovellers, deixalleries, etc...

- Instal·lacions per a la producció d'energia a partir de fonts renovables

a) Instal·lacions fotovoltaïques:

1. Emplaçament de les instal·lacions.

La instal·lació de sistemes de captació d'energia solar fotovoltaica s'ha d'efectuar sobre terrenys que reuneixin alguna de les condicions següents:

- a) Que es tracti de terrenys qualificats pel planejament urbanístic com a industrials o com a sistemes urbanístics, d'equipaments comunitaris obtinguts pel desplegament de sectors industrials.
- b) Que es tracti de terrenys classificats pel planejament urbanístic com a sòl no urbanitzable que no estiguin subjectes a un règim especial de protecció que prohibeixi aquest ús i que compleixin algun dels requisits següents:

1r.- Que siguin contigus, bé a àmbits d'ús industrial, bé a edificacions i instal·lacions agrícoles o ramaderes, bé a edificacions i instal·lacions existents pròpies de les actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable previstes en els apartats 47.4.a) i 47.4.b) del DL 1/2010 i que, en cas d'edificacions, tinguin una superfície en planta superior a 150 m² o connexions a la xarxa elèctrica o d'aigua corrent.

2n.- Que es tracti de terrenys l'estat natural dels quals hagi estat degradat per una activitat anterior, sense una operació de restauració posterior, i en els que la implantació d'un parc fotovoltaic representi una millora del seu estat actual.

3r.- Que hagin estat considerats com idonis per a la implantació d'aquestes instal·lacions pel POUPM, o bé hagin estat ordenats per un Pla especial urbanístic que prevegi específicament aquesta localització d'acord amb l'article 67.1.e) del DL 1/2010. El Pla especial haurà de ser promogut per l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

S'entén com a sòl subjecte a un règim de protecció especial aquell que es trobi inclòs en les xarxes de protecció dels espais naturals (PEIN, Xarxa Natura 2000) o en els règims de protecció especial o territorial pel planejament territorial i urbanístic.

La implantació de les instal·lacions de sistemes de captació d'energia solar fotovoltaica en sòl no urbanitzable resta subjecta al compliment de les condicions d'ocupació següents:

- a) En el cas de terrenys contigus a edificacions agrícoles o ramaderes o a les instal·lacions existents pròpies de les actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable previstes en els apartats 47.4.a) i 47.4.b) del DL 1/2010, les instal·lacions de captació d'energia solar poden ocupar fins a 0,5 Ha de superfície. En tot cas, s'ha de mantenir una distància mínima de 1.000 metres entre les diferents instal·lacions de captació d'energia solar.
- b) En el cas de terrenys contigus a àmbits de sòl industrial existents, les instal·lacions poden ocupar fins a 1 Ha de superfície. S'haurà de mantenir la distància mínima de 1.500 m entre les diferents instal·lacions.
- c) En el cas dels terrenys considerats com a idonis per a la implantació d'aquestes instal·lacions a través del planejament general o pels Plans especials urbanístics als que es fa referència en l'apartat 20.2 b), tercer d'aquest decret, les instal·lacions poden superar les 1 Ha de superfície sempre i quan presentin un interès territorial estratègic, utilitzin sistemes de captació d'energia fotovoltaica avançada i incorporin elements de R+D+I en l'àmbit de les tecnologies fotovoltaiques.

Els elements necessaris per al funcionament de la instal·lació d'un sistema de captació d'energia solar fotovoltaica, tals com inversors o elements de control, a excepció dels transformadors, s'han d'agrupar, preferentment, en una sola construcció tan a prop com sigui possible d'edificacions existents i totes les instal·lacions de cablejat interior han de ser soterrades. Es procurarà en tots els supòsits evitar l'obertura de noves vies d'accés i l'ocupació innecessària de sòl agrari de qualitat.

b) Implantació de parcs eòlics:

Determinació de les Zones de Desenvolupament Prioritari i adjudicació per a la implantació de parcs eòlics.

Les Zones de Desenvolupament Prioritari (ZDP), es determinen mitjançant les corresponents Ordres del Conseller d'Economia i Finances, publicades al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Catalunya i al Butlletí Oficial de l'Estat. La implantació en aquestes zones dels parcs eòlics ha de ser adjudicada pel procediment de concurrència competitiva.

Amb caràcter previ a la determinació d'una Zona de desenvolupament prioritari (ZDP), serà necessari disposar dels següents informes:

- a) Informe del Departament d'Economia i Finances sobre el potencial eòlic de la zona, d'acord amb el Pla de l'energia a Catalunya 2006-2015 i sobre la solució tècnica adoptada per evacuar l'energia elèctrica produïda, tenint en compte la capacitat d'evacuació en cada nus de la xarxa de transport elèctrica.
- b) Informe elaborat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge sobre l'adequació de la Zona a les previsions del Mapa d'implantació ambiental de l'energia eòlica a Catalunya.
- c) Informe elaborat pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques sobre la viabilitat urbanística i paisatgística de la zona.

La determinació d'una Zona de Desenvolupament Prioritari ha d'indicar l'amplitud i el nivell de detall dels estudis d'impacte ambiental dels projectes de parcs eòlics que s'hi podem implantar. Amb aquesta finalitat, el Departament de Medi Ambient i Habitatge ha d'efectuar consulta a les administracions afectades, així com a altres persones físiques o jurídiques, públiques o privades, vinculades a la protecció del medi ambient, d'acord amb el previst al l'article 8 del Reial Decret Legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Avaluació d'Impacte ambiental. Aquest tràmit no s'ha de reiterar, una vegada adjudicada la zona, en el procediment d'avaluació d'impacte ambiental dels diferents projectes.

Les Ordres de determinació de les Zones de Desenvolupament Prioritari (ZDP) han de contenir també la convocatòria del corresponent concurs per a l'adjudicació de les zones als efectes de la implantació de parcs eòlics i n'ha d'aprovar les bases. Les bases han de definir: les condicions d'implantació dels parcs eòlics, la potència màxima admissible, el punt de connexió a la xarxa elèctrica, l'amplitud i nivell de detall de l'estudi d'impacte ambiental, els criteris objectius de valoració, i l'import, termini i forma de constituir les fiances provisionals i definitives.

Entre els criteris objectius de valoració s'hauran d'incloure, com a mínim, els següents:

- a) Capacitat legal suficient, tècnica i econòmica del sol·licitant.
- b) Tecnologia a utilitzar en el projecte.
- c) Conjunt de compensacions que ofereixi el promotor de cada projecte sobre els territoris afectats per la implantació del parc eòlic, tant des del punt de vista d'afectació sobre el terreny on s'ubiquen les diferents instal·lacions, com d'afectació visual a l'entorn del parc eòlic.

Les zones de desenvolupament prioritari (ZDP) es notificaran als Ajuntaments corresponents als termes municipals inclosos a la Zona.

Els interessats en l'establiment de parcs eòlics que vulguin presentar-se al concurs d'una Zona de desenvolupament prioritari, hauran de tenir en compte el contingut dels Informes esmentats a l'apartat 2 del present article, en el moment d'elaborar la documentació necessària per a presentar-se al concurs.

c) Petites instal·lacions eòliques.

En les zones que no formin part d'una Zona de desenvolupament prioritari, es podran presentar projectes d'aprofitament de l'energia eòlica que com a màxim estiguin constituïts per 5 aerogeneradors i una potència de 10 MW i es situïn a una distància mínima de 2 quilòmetres d'un altre petit parc eòlic. Aquestes instal·lacions han de ser autoritzades per l'òrgan competent en matèria d'energia.

Amb caràcter previ a la presentació de la sol·licitud, caldrà disposar del pronunciament del Departament de Medi Ambient i Habitatge relatiu a la necessitat de sotmetre el projecte al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental i la manca de necessitat d'estudi de l'avifauna. En el cas que sigui necessària la declaració d'impacte ambiental, l'òrgan competent en matèria d'energia efectuarà la tramitació prevista al Capítol III del present Decret.

En el supòsit que la instal·lació no s'hagi de sotmetre al procediment de declaració d'impacte ambiental, s'aplicarà el procediment administratiu regulat pels articles 25 i 26 del present Decret, amb les adaptacions documentals que resultin necessàries en funció del tipus d'instal·lació a tramitar.

4. Obligacions dels propietaris.

D'acord amb el previst a l'apartat 7 de l'article 47 del DL 1/2010, 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 a conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per a restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui d'aplicació.
- 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 a 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.

Art. 271. Criteris en relació a les activitats d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades

1. Normativa

Segons el previst a l'article 49.b del DL 1/2010 i als efectes del que estableix l'article 47.6.a) del DL 1/2010 es consideren activitats d'explotació dels recursos naturals les activitats extractives i aquelles altres activitats d'utilització del sòl, diferents de les agrícoles, forestals o ramaderes, que comportin canvis en la configuració natural dels terrenys.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

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.

Segons la direcció general d'Energia i Mines, es poden considerar de primer tractament les activitats de trituració i classificació d'àrids, la fabricació de formigó, les plantes d'aglomerat asfàltic, la fabricació de morter sec, tallers de pedra ornamental, o en general processos de classificació, barreja i ensacatge; i en alguns casos la fabricació de prefabricats, bòviles ceràmiques i les fàbriques de ciment.

2. Procediment

2.1 Tramitació

La implantació d'activitats d'explotació de recursos naturals i de les construccions i instal·lacions vinculades a elles requereix, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé l'aprovació d'un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de l'activitat i les instal·lacions, o bé l'aprovació del corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 del DL 1/2010 i en l'article 57 del seu Reglament.

L'opció entre un o altre procediment correspon a la persona interessada, llevat que el planejament urbanístic general exigeixi l'aprovació del pla especial urbanístic.

2.2 Documentació

Els projectes han d'incorporar la documentació següent:

- a) Una justificació específica de la finalitat del projecte, de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial, urbanístic i sectorial i de la concurrència dels requisits exigits per la Llei d'urbanisme i pel seu Reglament per a la implantació de l'activitat o construcció de què es tracti.
- b) L'avantprojecte de l'actuació, activitat o construcció, el qual ha 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, i a llurs característiques fonamentals.
- c) Un 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 impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament per la direcció general d'Arquitectura i Paisatge.
- d) Els informes següents:
 - Un informe del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, si no és comprès en un pla sectorial agrari.
 - Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
 - Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent i, també un informe de risc d'inundabilitat.
 - Un informe del Servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
 - Un informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge. Aquest informe pot ser el realitzat per la Oficina de Gestió Ambiental Unificada.

Aquests informes, així com l'estudi d'impacte i integració paisatgística, poden ser aportats directament per la persona interessada juntament amb el projecte, o poden ser demanats per l'ajuntament, una vegada instada la tramitació del projecte i simultàniament a la seva informació pública. Els referits informes han de ser evacuats en el termini màxim d'un mes des que siguin sol·licitats, transcorregut el qual, si no han estat emesos, se seguiran les actuacions.

2.3 Procediment d'aprovació

El procediment per a l'aprovació és el següent:

- a) El projecte per al qual se sol·licita l'aprovació s'ha de presentar davant l'ajuntament corresponent, el qual l'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes, llevat que el projecte es refereixi a actuacions no admeses en sòl no urbanitzable d'acord amb la Llei d'urbanisme i amb aquest Reglament, en quin cas l'ajuntament ha d'acordar la inadmissió a tràmit.
- b) L'ajuntament ha de resoldre sobre l'aprovació prèvia del projecte en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública.
- c) Un cop acordada l'aprovació prèvia, si legalment procedeix, l'ajuntament ha de trametre l'expedient complet a la comissió territorial d'urbanisme corresponent en el termini de deu dies, la qual ha de resoldre sobre l'aprovació definitiva en el termini de tres mesos des que disposa de l'expedient.

Transcorregut el termini que estableix la lletra b) de l'apartat anterior sense que l'ajuntament hagi adoptat cap resolució, s'entendrà acordada l'aprovació prèvia del projecte i la persona interessada podrà sol·licitar a la comissió territorial d'urbanisme corresponent que continuï les actuacions. A aquests efectes, l'ajuntament ha de trametre l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme corresponent.

L'aprovació prèvia del projecte requereix que aquest compleixi els requisits i condicions següents establerts en l'apartat 3 de l'article 46 d'aquest Reglament:

- a) Que l'àmbit d'actuació no estigui 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.
- b) Que les actuacions no disminueixin de manera significativa la permeabilitat o l'estabilitat del sòl ni afectin de manera negativa la connectivitat territorial dels sistemes naturals o dels sistemes urbans.
- c) Que no es tracti d'actuacions 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.
- d) Que es garanteixi la preservació del sòl no urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

També ha de complir les determinacions establertes en la legislació sectorial, el planejament territorial i en el urbanístic municipal aplicable.

L'aprovació definitiva del projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article 87 del DL 1/2010:



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya 252

1. Motius d'interès supramunicipal:

- a) La coherència amb la planificació territorial, pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà.
- b) La compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal i les infraestructures de caràcter local.
- c) La compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles.
- d) L'adequació a la planificació mediambiental i a la política de desenvolupament sostenible.
- e) L'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals i de protecció del patrimoni cultural, natural i científic.

2. Motius de legalitat:

- e) La tramitació del planejament urbanístic.
- f) El sotmetiment a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior.
- g) L'adequació a la legislació sectorial i urbanística.
- h) La interdicció de l'arbitrarietat.

Quan sigui preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, aquest ha de contenir la documentació que exigeix la legislació sectorial específica, i l'avaluació d'impacte ambiental se subjecta al procediment que estableix aquesta legislació, sens perjudici de la possibilitat d'efectuar conjuntament la informació pública del procediment d'avaluació i la informació pública prevista en l'apartat 2.a) d'aquest article.

3. Criteris

3.1 De caràcter general

Els projectes d'activitats extractives han de contenir la definició dels recorreguts de vehicles pesants motivats per l'extracció els quals no han d'afectar les àrees urbanes existents o previstes en el termini de durada de l'extracció.

El termini previst per a l'extracció i la restauració és un factor a tenir en compte en la aplicació d'aquests criteris.

3.2 De planejament territorial

Les activitats extractives es poden autoritzar en principi en qualsevol dels tipus de sòl del sistema d'espais oberts que defineixen els plans territorials.

Si l'activitat extractiva ha d'afectar sòl de protecció especial, la seva autorització resta condicionada al fet que no afecti de forma substancial i definitiva els valors que han motivat la protecció especial d'aquest sòl.

Les propostes de noves activitats extractives han de ponderar des de l'anàlisi multicriteri del cost-benefici els valors naturals, ambientals, agraris i patrimonials enfront del valor dels béns miners objecte d'explotació, la disponibilitat i necessitat d'aquests i els costos globals del seu transport.

Les àrees de les activitats extractives s'han de separar com a mínim 100 m de les lleres dels rius, rieres i barrancs. Així mateix, s'han de separar dels marges de les infraestructures lineals de comunicació, un mínim de 50 m de les vies locals, 100 de les generals i 150 de les autopistes,

autovies i vies convencionals amb doble calçada. La distància de separació a vies fèrries serà de 100 m. (Cal considerar si convé augmentar aquestes distàncies).

Els projectes d'activitats extractives han de contenir la definició dels recorreguts de vehicles pesants motivats per l'extracció els quals no han d'afectar les àrees urbanes existents o previstes en el termini de durada de l'extracció.

3.3 De caràcter paisatgístic

El projecte d'activitat extractiva ha de minimitzar en el possible la interferència visual en el paisatge ja sigui mitjançant la definició del procés d'extracció o disposant barreres visuals, en especial d'arbrat i vegetació.

Donat que la ubicació de les activitats extractives ve determinada per l'existència del material extraïble i, en conseqüència, no es pot modificar l'emplaçament, cal tenir en compte:

- a) Quan la superfície de l'explotació ho permeti, l'activitat s'ha de dividir per fases o sectors d'explotació, que en cap cas es poden explotar simultàniament. En llocs de topografia amb molt desnivell, es preferible començar l'explotació per la part baixa, de manera que la part més visible (el cim) romangui obert el menor temps possible.
- b) La restauració ha de ser integrada, és a dir, les fases de restauració han d'anar associades al calendari d'explotació i a la clausura de l'activitat.
- c) El perfil final de l'explotació ha de respectar la xarxa natural de drenatge, o bé resoldre satisfactòriament aquesta qüestió.
- d) Sempre que sigui possible, el forat de l'extracció haurà de ser reblert pel material rebutjat de l'extracció i una capa superior suficient de terra vegetal, que prèviament s'haurà enretirat de la superfície afectada.
- e) Cal que les restauracions, pel que fa als moviments de terra i tractaments superficials, de les activitats extractives, garanteixin continuïtat amb l'entorn. És per això que cal coordinar la nova topografia amb la de l'entorn tot evitant salts topogràfics innecessaris i a la vegada reduir discontinuïtats en la coberta del sòl.
- f) La restauració ha de permetre que, un cop acabada, la finca afectada es pugui destinar a l'ús del sòl previ a l'activitat extractiva.
- g) Si es formen talussos i desmunts, aquests hauran de tenir una pendent no superior a la relació 3H:2V, per tal d'assegurar una revegetació satisfactòria.
- h) Si es tracta d'explotacions circumscrites dins de parcel·les agràries que tenen altres parcel·les veïnes, no hi podrà haver una diferència de cotes superiors a 2m.
- i) La revegetació s'ha de fer amb espècies vegetals pròpies del lloc.
- j) Si n'hi ha, s'han de respectar al màxim els peus arboris dels marges que, alhora serviran de pantalla visual.
- k) S'ha d'evitar al màxim l'exposició visual dels abassegaments.
- l) Cal evitar l'aparició d'elements innecessaris, com ara les tanques, coberts per aparcaments o casetes de servei. Si són imprescindibles, cal que se situïn en llocs de baixa exposició visual i es redueixin a les mínimes dimensions necessàries.
- m) S'hi s'ha d'instal·lar maquinària fixa associada a l'explotació, cal que el color d'aquesta maquinària no contrasti amb el seu fons escènic.
- n) Sempre que es pugui, cal evitar la impermeabilització dels accessos, que sempre s'hauran de planificar amb el mínim impacte paisatgístic.



La clausura definitiva de l'activitat comportarà el desmantellament de la maquinària instal·lada.
Cal evitar la col·locació de rètols i cartells de publicitat i identificació en les instal·lacions associades.

4. Obligacions dels propietaris

D'acord amb el previst a l'apartat 7 de l'article 47 del DL 1/2010, 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 a conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per a restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui d'aplicació.
- 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 a 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.

Art. 272. Criteris en relació als establiments de turisme rural.

1. Normativa

Segons el previst a l'article 51.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i als efectes del que estableix l'article 47.6.e) del DL 1/2010, es consideren construccions destinades a activitats de turisme rural, les construccions auxiliars dels establiments de turisme rural que regula la legislació de turisme de Catalunya, (DECRET 313/2006, de 25 de juliol, que regula els establiments de turisme rural) que estableix que 'aquests establiments estan situats en el medi rural, fora o dins de nuclis de població de menys de 1000 habitants, integrats en edificacions preexistents anteriors a 1950, i respecten la tipologia arquitectònica de la zona, la qual es tracta de potenciar afavorint la seva rehabilitació i conservació, tot evitant les noves construccions'.

2. Procediment

2.1 Tramitació

Les construccions destinades a activitats de turisme rural requereixen que aquestes actuacions estiguin admeses pel pla d'ordenació urbanística municipal i que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions. Aquest pla especial ha de regular la superfície de l'actuació, i l'emplaçament, ocupació, alçades i la resta de paràmetres de les edificacions o de les àrees d'acampada i de serveis, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha d'incorporar.

2.2 Documentació

Els projectes han d'incorporar la documentació següent:

- a) Una justificació específica de la finalitat del projecte, de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial, urbanístic i sectorial i de la concurrència dels requisits exigits per la Llei d'urbanisme i pel seu Reglament per a la implantació de l'activitat o construcció de què es tracti.
- b) L'avantprojecte de l'actuació, activitat o construcció, el qual ha 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, i a llurs característiques fonamentals.
- c) Un 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 impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament per la direcció general d'Arquitectura i Paisatge.
- d) Els informes següents:
 - Un informe del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, si no és comprès en un pla sectorial agrari.
 - Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
 - Un informe de l'administració hidràulica, valoratiu del risc d'inundabilitat. Obligatori si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent.
 - Un informe del Servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
 - Un informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge. Aquest informe pot ser el realitzat per la Oficina de Gestió Ambiental Unificada.

Aquests informes, així com l'estudi d'impacte i integració paisatgística, poden ser aportats directament per la persona interessada juntament amb el projecte, o poden ser demanats per l'ajuntament, una vegada instada la tramitació del projecte i simultàniament a la seva informació pública. Els referits informes han de ser evacuats en el termini màxim d'un mes des que siguin sol·licitats, transcorregut el qual, si no han estat emesos, se seguiran les actuacions.

2.3 Procediment d'aprovació

El procediment per a l'aprovació és el següent:

- a) El projecte per al qual se sol·licita l'aprovació s'ha de presentar davant l'ajuntament corresponent, el qual l'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes, llevat que el projecte es refereixi a actuacions no admeses en sòl no urbanitzable d'acord amb el DL 1/2010 i amb aquest Reglament, en quin cas l'ajuntament ha d'acordar la inadmissió a tràmit.
- b) L'ajuntament ha de resoldre sobre l'aprovació prèvia del projecte en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública.
- c) Un cop acordada l'aprovació prèvia, si legalment procedeix, l'ajuntament ha de trametre l'expedient complet a la comissió territorial d'urbanisme corresponent en el termini de deu dies, la qual ha de resoldre sobre l'aprovació definitiva en el termini de tres mesos des que disposa de l'expedient.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Transcorregut el termini que estableix la lletra b) de l'apartat anterior sense que l'ajuntament hagi adoptat cap resolució, s'entendrà acordada l'aprovació prèvia del projecte i la persona interessada podrà sol·licitar a la comissió territorial d'urbanisme corresponent que continuï les actuacions. A aquests efectes, l'ajuntament ha de trametre l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme corresponent.

L'aprovació prèvia del projecte requereix que aquest compleixi els requisits i condicions següents establerts en l'apartat 3 de l'article 46 del Reglament de la Llei d'Urbanisme:

- a) Que l'àmbit d'actuació no estigui 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.
- b) Que les actuacions no disminueixin de manera significativa la permeabilitat o l'estabilitat del sòl ni afectin de manera negativa la connectivitat territorial dels sistemes naturals o dels sistemes urbans.
- c) Que no es tracti d'actuacions 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.
- d) Que es garanteixi la preservació del sòl no urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

També ha de complir les determinacions establertes en la legislació sectorial, en el planejament territorial i en el urbanístic municipal aplicable. D'altra banda, en el cas d'explotacions agropecuàries cal que consti a l'expedient, quan sigui preceptiu, l'informe integrat amb la declaració d'impacte ambiental.

L'aprovació definitiva del projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article 87 del DL 1/2010:

1. Motius d'interès supramunicipal:
 - a) La coherència amb la planificació territorial, pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà.
 - b) La compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal i les infraestructures de caràcter local.
 - c) La compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles.
 - d) L'adequació a la planificació mediambiental i a la política de desenvolupament sostenible.
 - e) L'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals i de protecció del patrimoni cultural, natural i científic.
2. Motius de legalitat:
 - a) La tramitació del planejament urbanístic.
 - b) El sotmetiment a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior.
 - c) L'adequació a la legislació sectorial i urbanística.
 - d) La interdicció de l'arbitrarietat.

Quan sigui preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, aquest ha de contenir la documentació que exigeix la legislació sectorial específica, i l'avaluació d'impacte ambiental se subjecta al procediment que estableix aquesta legislació, sens perjudici de la possibilitat d'efectuar conjuntament la informació pública del procediment d'avaluació i la informació pública prevista en l'apartat 2.a) d'aquest article.

3. Criteris

3.1 De planejament territorial

Les regulacions establertes en el planejament territorial en matèria d'espais oberts, són d'aplicació directa i executives a partir de l'entrada en vigor del Pla i prevalen en aquells aspectes en què siguin més restrictives en relació amb les possibles obres, edificacions i implantació d'activitats que poguessin afectar els valors del sòl que en motiven la protecció, que pot ser especial, territorial o preventiva.

El Pla territorial afavoreix sempre la reutilització i millora d'edificis existents de qualitat i localització adequades, enfront la nova implantació, i en funció del seu caràcter distingeix tipus d'intervencions segons si aporten o no qualitat al territori – entenent per qualitat conseqüències positives i duradores envers un territori endreçat en un àmbit que transcendeixi àmpliament l'extensió específica de l'actuació- i ho fa de la manera següent:

A. Aquelles que aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic.

La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural –en especial i preferentment l'agroturisme– i les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural. També es consideren incloses en aquest tipus les instal·lacions de les activitats agràries intensives o determinades activitats complementàries a l'agricultura que formen part de l'explotació a cel obert d'una finca molt més gran que l'espai que ocupen i contribueixen a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.

B. Aquelles que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic.

No contribueixen a la gestió, endreça i millora del territori no urbanitzat. Es tracta d'edificacions sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions per a activitats agràries intensives no associades a l'explotació i la gestió territorial d'una finca gran i altres edificacions o instal·lacions d'interès privat i un ús intensiu del sòl, com són els càmpings. Es tracta d'activitats no prohibides per la legislació urbanística però que no poden ser incloses en el tipus A.

Sense perjudici de l'exigència de compliment de les altres condicions, el planejament territorial estableix els següents criteris d'admissió de les edificacions:

- Sòl de protecció especial (clau 93, 94, 95b i 96)
 - A. Admeses
 - B. Es poden admetre si dins el preceptiu estudi d'impacte i integració paisatgística s'inclou un capítol que analitzi els efectes de la seva implantació i demostra la seva compatibilitat amb els valors i funcions que han motivat la protecció especial.
- Sòl de protecció específica del paisatge (clau 95a).
 - A i B. No admeses les de nova planta i restringides les ampliacions.
- Sòl de protecció territorial d'interès agrari i/o paisatgístic (clau 92)



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- A. Admeses
- B. Restringides. Atenció a la integració paisatgística i inserció territorial.
- De potencial interès estratègic
 - A. Admeses. Cal minimitzar l'afectació de l'àmbit.
 - B. Restringides
- De preservació de corredors d'infraestructures
 - A. Restringides
 - B. No admeses de nova planta i restringides ampliacions
- Sòl de protecció preventiva (clau 91)
 - A. Admeses
 - B. Admeses

3.2 De caràcter paisatgístic específic.

A banda dels criteris generals establerts a l'article 253 de les Normes del POUPM, seran d'obligat compliment les següents directrius de paisatge:

ESTABLIMENTS DE TURISME RURAL:

Per als establiments de turisme rural són d'aplicació els criteris aplicables a la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals. Per als edificis annexos i noves construccions, caldrà tenir en compte:

- a) Compactar les edificacions, que han de ser ajustades a les necessitats pròpies de l'activitat, i aproximar-les a els elements estructuradors de l'àmbit o parcel·la (marges, murs de pedra seca, traces de vegetació existents...)
- b) En la composició de l'edificació cal optar per una composició volumètrica simple preferentment horitzontal, harmònica amb la topografia, els elements naturals i construïts de l'entorn.
- c) Concebre el projecte de la nova activitat integrant tan les edificacions com les zones lliures.
- d) Optar per emplaçaments amb una estructura morfològica fàcilment adaptable a les noves necessitats d'ús, en porcions de terreny que permetin assumir la ocupació necessària per l'activitat sense perdre la proporció en quan a dimensions amb l'escala del paisatge.
- e) Les edificacions s'adaptaran a la topografia tot evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.
- f) A banda de les determinacions generals, caldrà garantir les condicions necessàries de sòl, reg i tamany dels elements arboris i arbustius que assegurin el seu creixement i consolidació el més ràpid possible assegurant la recuperació de la vegetació en el menys temps possible
- g) En el tractament de les zones lliures, concebre aquestes zones, a banda de l'ús específic de cada activitat, com a zones de transició i de connexió amb l'entorn més immediat. Cal reduir al màxim el grau d'urbanització del conjunt, reduint el grau d'impermeabilització, utilitzant paviments de colors integrats amb l'entorn, reduint al màxim el nombre i magnitud d'elements de contenció i prioritant sistemes de construcció en sec, de bioenginyeria, desmuntables, reciclables...

4. Obligacions dels propietaris

D'acord amb el previst a l'apartat 7 de l'article 47 del DL 1/2010, 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 a conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per a restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui d'aplicació.
- 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 a 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.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

CAPÍTOL V. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 273. Definició i tipus.

1. Dins de l'àmbit del present Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal, les construccions existents en sòl no urbanitzable es classifiquen en tres grans grups:

- Habitatges.
 - a) Habitatges preexistents.
 - b) Habitatges vinculats a explotacions rústiques
- Edificacions preexistents per a usos diferents de l'habitatge.
- Edificacions agropecuàries:
 - a) Construccions agrícoles.
 - b) Construccions ramaderes.

2. En cas d'enderroc per ruïna d'una edificació existent en sòl no urbanitzable, el sòl passarà a tenir la qualificació de l'entorn causant baixa de l'inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable.

Art. 274. Disposicions generals per a l'edificació en sòl no urbanitzable.

1. Les intervencions en el sòl no urbanitzable han d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn, contemplar els imperatius derivats del principi d'ús racional dels recursos i complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitació en l'edificació i ús del sòl que comporten els elements bàsics del territori definits en aquest POUPM, i les determinacions específiques per a cada zona.

2. D'acord amb l'article 47 DL 1/2010, en el sòl no urbanitzable únicament es poden autoritzar:

- a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o 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 que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats a les que fa referència el punt anterior.
- c) La rehabilitació de masies i cases rurals incloses en el Catàleg de masies i cases rurals que incorpora aquest POUPM, d'acord a l'article 47.3. del DL 1/2010.
- d) Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques.
- e) Actuacions específiques per a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural en els supòsits previstos a l'article 47.4 DL 1/2010.
- f) Estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària.
- g) Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o als càmpings existents i les seves ampliacions previstes per aquest POUPM, mitjançant la redacció prèvia d'un pla especial.

3. Les edificacions, existents o de nova construcció hauran de disposar d'elements de tractament de les aigües residuals. La no realització d'un sistema de depuració en les condicions especificades pels serveis tècnics municipals d'acord amb el que determina aquest POUPM serà motiu de denegació de la llicència. S'haurà de resoldre i especificar en la tramitació de la llicència el sistema de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com el sistema de captació d'aigua i

l'abastament d'energia, que serà preferentment renovable. En tot cas s'haurà d'adoptar de xarxa separativa, l'aprofitament d'aigües pluvials, la internalització dels costos d'abastament d'aigua i sanejament i la necessitat de disposar d'autorització d'abocament d'aigües residuals.

4. Les edificacions i usos en sòl no urbanitzable no contemplades a l'apartat 2 d'aquest article, tindran la consideració de fora d'ordenació d'acord amb l'article 108.7 DL 1/2010; en elles no es concedirà cap tipus de llicència.

5. Les activitats amb incidència ambiental hauran d'adaptar-se la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental d'activitats, o a les prescripcions de les normatives futures que la substitueixin.

6. Qualsevol ús, activitat, obres, actuacions o planejament que pugui preveure o permetre el POUPM de la Cerdanya en sòl no urbanitzable, haurà de ser compatible amb l'establert al punt 5è del RD 9/2008, d'11 de gener (en zona de policia de lleres) i amb l'article 6 (Directrius de preservació fronts als riscos d'inundació) i les Disposicions Transitòries 1a i 2a del Reglament de la Llei d'Urbanisme. En aquest sentit, el POUPM incorpora, en aquells sectors que podrien estar afectats per riscos hidrogenomorfològics, estudis d'inundabilitat de detall, que hauran de ser informats favorablement per l'ACA previ a la seva tramitació.

Art. 275. Integració en el paisatge.

1. En desenvolupament de l'article 9 DL 1/2010 qualsevol edificació o volum que d'acord amb els apartats anteriors s'hagin d'emplaçar en el sòl no urbanitzable hauran de garantir que la seva situació, volumetria, alçada, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual per a poder contemplar els paisatges naturals, ni trenquin l'harmonia o desfigurin la perspectiva, d'acord amb el capítol III del present Títol relatiu a les Disposicions en matèria de Paisatge.

2. Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn d'acord amb les especificacions recollides al Títol IV de les presents Normes urbanístiques.

3. Les construccions seran adequades a la seva condició aïllada i, per tant, caldrà explicitar la previsió i qualitat dels accessos i serveis necessaris en funció de l'ús i de l'emplaçament.

4. La nova edificació o ampliació de l'existent no podrà implicar la destrucció de l'arbrat existent. En tot cas, la possible tala o arrencament d'arbres s'haurà de justificar convenientment, establint les mesures compensatòries adients. A la sol·licitud de llicència municipal hi constarà el seu nombre, el procés i localització de la replantació.

Art. 276. Actuacions específiques d'interès públic.

1. Es consideren d'interès públic les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo a realitzar a l'aire lliure, amb les mínimes i imprescindibles obres i instal·lacions adequades a l'ús del qual es tracti. Igualment, gaudeixen d'interès públic els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, així com les infraestructures d'accessibilitat, les instal·lacions i obres de serveis tècnics tal com les de telecomunicacions, d'infraestructura hidràulica general, producció i d'abastament energètic, de subministrament i sanejament d'aigües, de tractament de residus, de producció d'energia a partir de fonts renovables, i d'altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

2. Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, seguint el procediment previst a l'article 48 DL 1/2010.



3. La concurrència de l'interès públic, la idoneïtat de l'emplaçament i la regulació de les condicions d'edificació així com la justificació que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual l'actuació resulti incompatible tal com preveu l'article 47.5 del DL 1/2010, i serà avaluada per la Comissió d'Urbanisme de Girona o la Comissió d'Urbanisme de Lleida, d'acord amb l'art. 48 del DL 1/2010.

4. Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'article 48 del DL 1/2010, es declari d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un projecte que com a mínim contingui el següent:

- a) Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.
- b) Un estudi d'impacte i d'integració paisatgística.
- c) Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
- d) Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, si l'àmbit d'actuació no és comprès en un Pla sectorial agrari.
- e) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats com a protegits o sobre explotats.
- f) Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

Art. 277. Habitatges preexistents en sòl no urbanitzable.

1. Les edificacions existents al sòl no urbanitzable dels municipis que formen part del POUPM de la Cerdanya amb ús d'habitatge, s'agrupen en dos blocs; les pròpiament masies i els altres habitatges.

2. Es consideren masies el conjunt d'edificis d'estatge i producció agrícola-ramadera, explotat unitàriament en règim familiar, quedant excloses d'aquesta consideració les instal·lacions agropecuàries de caràcter industrial que estiguin situades a les seves rodalies, en les que s'aplica la regulació dels articles que regulen magatzems agrícoles i construccions ramaderes de la zona on estiguin emplaçades.

El POUPM recull les masies i cases rurals en sòl no urbanitzable d'aquells Plans especials que hagin estat aprovats definitivament, els quals es corresponen amb els municipis de Bolvir, Guils de Cerdanya, Prats i Sansor i Prullans. El POUPM llista aquestes masies, que pel seu valor paisatgístic, cultural, arquitectònic i ambiental requereixen d'un tractament específic de conservació i possible millora. Són les edificacions identificades amb la clau M-MUN-XX.

Es consideren habitatges preexistents no inclosos en el catàleg de masies, fins que a la resta dels municipis disposin del propi Pla especial de catàleg de masies, tant si estan vinculats a una explotació rústica com si no ho estan, la resta d'edificacions amb ús residencial localitzades a l'àmbit del sòl no urbanitzable.

3. Tant les masies i cases rurals reconegudes pels respectius Plans especials de catàleg de masies en vigor dels municipis del POUPM, com els PEU de catàleg que els puguin desenvolupar, s'hauran d'adaptar convenientment a les consideracions efectuades en relació a la zona de policia de lleres, zona de servitud, abastament d'aigua, sanejament, inundabilitat i aspectes ambientals, i regularitzar la seva situació administrativa en relació a l'abastament d'aigua i al sanejament, sol·licitant les corresponents concessions i autoritzacions.

4. Una ruïna es pot considerar recuperable, a efectes de la seva reconstrucció només per raons socials i quan reuneixi tots els requisits següents, a banda d'haver estat inclosa en el present catàleg del POUPM:

- a) Sempre que es pugui identificar la planta original de l'assentament, les característiques del volum, i conservi, almenys, dues parets formant angle d'alçada mínima de 2 m, i/o indicis de la coberta.
 - b) Els vestigis aparents mesurables tinguin una superfície mínima de 75 m².
 - c) Implantació topogràfica adequada.
 - d) Accés preexistent adequat per al trànsit rodat.
5. La rehabilitació de les masies haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original eliminant aquelles addicions que distorsionin la volumetria històrica. En la reconstrucció s'han de tenir en compte els aspectes de composició, materials i cromatisme del lloc, d'acord amb l'article 51.1 del DL 1/2010.
- Les ampliacions, que solament s'admetran quan, per la seva tipologia, només sigui possible la recuperació de l'assentament amb un ús col·lectiu concret, que requereixi d'alguna ampliació localitzada i, simultàniament, d'enderrocs de volums no reutilitzables, es limitarà a un màxim del 20% del sostre de l'habitatge preexistent i no podrà afectar als seus valors arquitectònics, artístics, històrics o paisatgístics.
6. Els usos permesos a les masies recollides dins del Catàleg són residencial, hotelier, turisme rural i de restauració.
7. El procediment per a l'aprovació dels projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals amb ús d'habitatge, s'adequarà a allò que disposa l'article 50 del DL 1/2010 i els articles 46 i següents del DL 1/2010, quan les obres per assolir les condicions objectives d'habitabilitat escreixin de les imprescindibles, és a dir, s'hagin de refer els fonaments o parets mestres.
8. Als habitatges preexistents no inclosos als catàlegs vigents com tampoc en aquells plans especials de catàleg que s'hagin de tramitar, només es permetran obres d'adequació i millora que reuneixin les condicions objectives d'habitabilitat o quan per assolir-les, les obres no escreixin de les imprescindibles i no pressuposin cap ampliació. A més s'exigirà que l'edificació no sigui objecte d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística o bé que no pugui ser-ho per prescripció d'accions.
9. Serà també important garantir el manteniment i millora de l'arbrat de companyia i els enjardinaments preexistents i assegurar que l'enllumenat compleixi amb els paràmetres d'eficiència i de contaminació lumínica regulats pel Decret 21/2006.

Art. 278. Masies i cases rurals. Criteris normatius del Catàleg.

1. La finca

La rehabilitació de la masia no ha de suposar la segregació de la finca. Només és admissible si hi ha interès social o si es manté la seva funcionalitat (ús agrari o ramader), d'acord amb els requisits del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural i sempre respectant la unitat mínima de conreu i/o forestal així com la normativa urbanística vigent.

La regulació de la catalogació d'una masia ha de deixar clar el tractament de la finca a la qual està vinculada. Cal recordar que en cas de segregació, en els termes assenyalats en l'article 55.1 Reglament de la Llei d'Urbanisme, aquest remanent de la finca ha de ser inedificable.

2. Reconstrucció de ruïnes

No es consideren recuperables aquelles ruïnes situades en espais on els valors ecològics i paisatgístics prevalen sobre la recuperació arquitectònica. Tampoc ho són aquelles ruïnes situades en espais de risc reconegut.

Una ruïna es pot considerar recuperable, a efectes de la seva reconstrucció en el marc del Catàleg de masies només per raons socials i quan reuneixi tots els requisits següents:

- a) Sempre que es pugui identificar la planta original de l'assentament, les característiques del volum, i conservi, almenys, dues parets formant angle d'alçada mínima de 2 m, i/o indicis de la coberta.
- b) Els vestigis aparents mesurables tinguin una superfície mínima de 75 m².
- c) Implantació topogràfica adequada.
- d) Accés preexistent adequat per al trànsit rodat.

En la reconstrucció s'han de tenir en compte els aspectes de composició, materials i cromatisme del lloc, d'acord amb l'article 51.1 del DL 1/2010.

En qualsevol cas, s'ha d'acreditar la volumetria original i el seu ús com habitatge, mitjançant fotografies, escriptures, registres, cadastre, etc.

Aquestes reconstruccions, no poden provocar un greuge comparatiu legal amb la sol·licitud d'una casa nova a la qual s'exigeix vinculació a activitat agrícola i/o ramadera i justificació de la necessitat de gestionar i controlar l'explotació familiar.

3. Tractament de les edificacions

3.1 Manteniment de l'estructura bàsica i funcionalitat de l'edificació.

Sempre cal mantenir la tipologia aparent tant exterior com interior. S'ha de cuidar especialment el tractament de l'edificació principal i/o original. En qualsevol cas la composició de les obertures, els materials i el cromatisme seran els propis del lloc. Caldrà també complir els requisits derivats de la normativa d'habitabilitat i d'incendis.

3.2 Substitució de l'edificació.

No és admissible el trasllat de l'edificació. Només és admissible en casos excepcionals i sempre que es justifiqui per raó d'afectació per un sistema general o situació de risc sobrevingut. En qualsevol cas la reconstrucció ha de reproduir fidelment la volumetria original i no pot suposar un impacte paisatgístic més gran. Atesa l'excepcionalitat s'estudiarà cas a cas aportant un estudi d'impacte i integració paisatgística. Sempre caldrà la delimitació d'un Pla especial urbanístic.

3.3 Materials.

En la rehabilitació de les masies cal utilitzar materials i colors coherents amb les característiques de l'edificació tradicional del lloc, el caràcter del conjunt i el paisatge de l'entorn. Els materials seran els mateixos del lloc. En aquest sentit, és especialment important definir les característiques de la fusteria.

4. Ampliacions

Tenint en compte que l'objectiu general del catàleg de masies és la rehabilitació i la recuperació de les volumetries preexistents a l'assentament, en general no s'admeten ampliacions de l'edificació.

Malgrat tot, hi ha masies i cases rurals que, per la seva tipologia, només és possible la recuperació de l'assentament amb un ús col·lectiu concret, que requereix d'alguna ampliació localitzada i, simultàniament, d'enderrocs de volums no reutilitzables. En aquests casos, cal prioritzar l'ampliació a través de la reutilització i transformació de les edificacions existents annexes a la principal, evitant al màxim les noves ocupacions.

L'ampliació ha de ser la mínima imprescindible i directament relacionada amb el nou ús de l'assentament. El catàleg ha de definir i concretar quan, on, com i en quina quantia, s'admet l'ampliació en funció de l'ús assignat. També determinarà el tràmit i/o instrument necessari per a la seva avaluació.

Sempre cal aportar el projecte concret i es recomana, en els casos en què la superfície total superi els 1.000 m², tramitar un pla especial urbanístic per concretar-ho. Quan la masia es destina a

habitatge permanent, excepcionalment, s'admet l'ampliació del volum fins a assolir les condicions mínimes d'habitabilitat.

En conseqüència, l'ampliació ha d'estar convenientment justificada i ha de respondre a la necessitat de:

- a) ser dotades d'un ús col·lectiu, atesa la seva tipologia i entorn
- b) d'assolir les condicions mínimes d'habitabilitat.

Només s'admeten ampliacions una sola vegada. El catàleg de masies, a través de les fitxes, haurà de concretar quines són les edificacions que admeten alguna ampliació, la qualitat i quantia: quina és la configuració i quin el seu llinar.

En qualsevol cas, no es poden malmetre els valors arquitectònics, històrics o paisatgístics del conjunt edificat.

5. Divisió horitzontal

La divisió horitzontal ha d'estar justificada; pot reconèixer situacions històriques, herències o preexistents degudament documentades. S'admet la divisió horitzontal només en casos puntuals amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació de les masies de gran superfície o per resoldre temes d'herència. El POUPM ha d'admetre simultàniament aquesta possibilitat de divisió horitzontal.

El catàleg de masies pot admetre la divisió horitzontal de les construccions amb les condicions següents:

- a) Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions.
- b) Sempre que la tipologia ho admeti i mai més de 4 habitatges.
- c) La quantitat d'habitatges admesos serà en funció del sostre disponible, a raó de: 350 m2 per al primer habitatge (principal) i de 150 m2 la mitjana dels restants habitatges. Si hi ha més sostre i s'hi vol implantar una activitat complementària, requerirà un PEU.
- d) Quan es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.

6. Serveis, entorn i accés

Cal garantir serveis, accés i estacionament en condicions adequades de qualitat i quantitat en funció de l'ús. També cal garantir el tractament acurat del recinte de la masia.

Cada fitxa ha de determinar les actuacions mínimes necessàries en matèria d'accés i serveis, especificant aquells aspectes que cal millorar o adequar.

Si el condicionament de l'accés existent suposa una obra rellevant, l'edificació no pot ser incorporada al catàleg de masies.

També caldrà que es concreti l'àmbit sobre el qual es pot intervenir, entès com entorn de la masia.

7. Canvis d'ús

El catàleg de masies determina els usos admesos en cadascun dels assentaments que en formen part, diferenciant les edificacions susceptibles per l'ús d'habitatge de les que no ho són.

La implantació dels nous usos admesos (o rehabilitats) suposa la immediata adequació de l'entorn, els accessos i els serveis.

Previ a implantar qualsevol nou ús (admès per la legislació vigent) a la masia, caldrà analitzar la seva compatibilitat, tant amb l'estructura i característiques de les edificacions, com en les del seu entorn.

Quan es proposi un canvi d'ús, es garantirà la disponibilitat d'aigua potable, energia, depuració i tractament de residus d'acord amb el nou ús proposat.



Art. 279. Masies i cases rurals. Catàleg.

1. El present POUPM inclou aquells Plans especials de Catàleg de masies i cases rurals, aprovats definitivament per les diferents Comissions Territorials d'Urbanisme, i que resten identificades als plànols d'ordenació i en aquestes Normes urbanístiques amb la clau "*M-inicials municipi-núm*". (Exemple: *M-BOL-01*).

2. Els municipis que no disposen d'aquest catàleg aprovat definitivament hauran de tramitar el corresponent Pla especial de Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable en els terminis fixats en la Disposició Addicional Segona d'aquestes Normes urbanístiques. Pel que fa als municipis que disposen del Pla especial de catàleg de masies aprovat definitivament, els hauran d'adaptar als criteris establerts en aquestes Normes urbanístiques i d'acord amb la legislació urbanística i sectorial vigents tanmateix en els terminis fixats en la Disposició Addicional Segona d'aquestes Normes.

3. En els casos en què es tracti de masies o conjunts rurals inclosos al Catàleg de béns a protegir, l'aplicació de les condicions generals d'edificació en sòl no urbanitzable poden quedar restringides per les disposicions específiques relatives a la preservació de béns patrimonials.

4. Per municipi tenim les següents masies i cases rurals recollides dins dels Plans especials de catàleg aprovats definitivament:

- BOLVIR (aprovació definitiva per la CTUG en data 27 d'abril de 2005) :
 - M-BOL-01: Molina
 - M-BOL-02: Mas Molina
 - M-BOL-03: Sol i Neu
 - M-BOL-04: La Farga
 - M-BOL-05: La Farga 2
 - M-BOL-06: Mas Arabó
 - M-BOL-07: Mas Arabó 2
 - M-BOL-08: Mas Arabó 3

- GUILS DE CERDANYA (aprovació definitiva per la CTUG en data 30 de gener de 2008):
 - M-GUI-01: Cal Maurell
 - M-GUI-02: Mas Soler

- PRATS I SANSOR (aprovació definitiva per la CTULL en data 10 de gener de 2008):
 - M-PRA-01: Molí de Prats
 - M-PRA-02: Molinaret
 - M-PRA-03: Cal Met
 - M-PRA-04: Cal Pau
 - M-PRA-05: Cal Carabiner
 - M-PRA-06: Cal Rafaló

- PRULLANS (aprovació definitiva per la CTULL en data 15 de juny de 2006):
 - M-PRU-01: Ambret
 - M-PRU-02: La Bastida 1
 - M-PRU-03: La Bastida 2
 - M-PRU-04: Cal Bisbe
 - M-PRU-05: Borda de Cal Jepetó
 - M-PRU-06: Cal Capità
 - M-PRU-07: Cal Jepet Teuler
 - M-PRU-08: Cal Junc
 - M-PRU-09: Cal Manut
 - M-PRU-10: El Molí de la Clota
 - M-PRU-11: Nervils 1
 - M-PRU-12: Nervils 2
 - M-PRU-13: Orèn
 - M-PRU-14: Cal Patrana
 - M-PRU-15: Casa Pere Isern
 - M-PRU-16: Cal Roset

- M-PRU-17: Runes de Sant Julià (Ambret)
- M-PRU-18: Sant Quintí
- M-PRU-19: Cal Sincó
- M-PRU-20: Sotanut
- M-PRU-21: El Tarter
- M-PRU-22: Travessaroles

Art. 280. Habitatges vinculats a explotacions rústiques.

1. Els habitatges associats a una explotació rústica han de constituir una unitat econòmica i l'explotació ha de contemplar també la transformació dels productes o la incorporació del valor afegit als mateixos. Quan es tracti d'habitatge per a treballadors temporers, a més caldrà que el cicle dels productes exigeixi periòdicament el treball coordinat de persones que l'oferta laboral local no pot atendre.

2. En qualsevol cas s'aportarà el compromís d'inscriure la finca aportada al Registre de la propietat, com a indivisible.

3. Condicions de l'edificació:

a) Per a municipis on l'habitatge s'ha de situar en una de les edificacions preexistents:

- L'habitatge s'ha de situar necessàriament en una de les edificacions preexistents o antigues masoveries.
- S'admet la millora i ampliació fins a un 10% del sostre actual amb un màxim de 50 m² per una sola vegada al llarg de la vigència d'aquest POUPM sempre i quan no es tracti d'una edificació del catàleg de masies.
- Les llicències de reforma, o ampliació d'habitatge aportaran la següent documentació complementària:
 - Superfície, localització i ús de les edificacions de la finca.
 - Aixecament de plantes i alçats de l'edificació existent sobre la que s'actua a una escala mínima de 1/100.
 - Reportatge fotogràfic de l'edificació i el seu entorn que permeti valorar els efectes sobre el medi.
 - Al projecte ha de quedar reflectida la relació entre la reforma o ampliació i l'edificació vella mitjançant plantes i alçats conjunts, perspectives, fotomuntatges o altres mitjans que s'estimin convenients.
- La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del medi rural del municipi, i en tot cas, es tindran en compte el paràmetres regulats al Títol IV de la present Normativa urbanística.
- Els materials i els sistemes constructius hauran de ser els tipificats en el Títol IV de la present Normativa urbanística, i en tot cas, s'hauran de fer amb materials d'acabat exterior tradicionals, amb fàbrica de pedra del país i bigam i complements de fusta. Quedaran prohibits els derivats de fibrociment i la fàbrica ceràmica vista i arrebossada. Pel que fa a les teulades, el tipus de teula vindrà determinat pel material de coberta predominant al municipi.

b) Per municipis on l'habitatge vinculat a explotació rústica no s'ha de situar necessàriament en una edificació preexistent:

- La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del medi rural del municipi, i en tot cas, es tindran en compte el paràmetres regulats al Títol IV de la present Normativa urbanística.



- Els materials i els sistemes constructius hauran de ser els tipificats en el Títol IV de la present Normativa urbanística, i en tot cas, s'hauran de fer amb materials d'acabat exterior tradicionals, amb fàbrica de pedra del país i bigam i complements de fusta. Quedaran prohibits els derivats de fibrociment i la fàbrica ceràmica vista i arrebossada. Pel que fa a les teulades, el tipus de teula vindrà determinat pel material de coberta predominant al municipi.
- En el cas que l'habitatge se situï en una edificació preexistent s'admet la millora i ampliació fins a un 10% del sostre actual amb un màxim de 50 m² per una sola vegada al llarg de la vigència d'aquest POUPM sempre i quan no es tracti d'una edificació del catàleg de masies.
- Les llicències de reforma, o ampliació d'habitatge aportaran la següent documentació complementària:
 - Superfície, localització i ús de les edificacions de la finca.
 - Aixecament de plantes i alçats de l'edificació existent sobre la que s'actua a una escala mínima de 1/100.
 - Reportatge fotogràfic de l'edificació i el seu entorn que permeti valorar els efectes sobre el medi.
 - Al projecte ha de quedar reflectida la relació entre la reforma o ampliació i l'edificació vella mitjançant plantes i alçats conjunts, perspectives, fotomuntatges o altres mitjans que s'estimin convenients.
- En el cas d'obra nova la superfície màxima construïda no superarà els 250 m² i les llicències aportaran la següent documentació complementària:
 - Superfície, localització i ús de les edificacions de la finca.
 - Aixecament de plantes i alçats de la nova edificació a una escala mínima de 1/100.
 - Fotomuntatge de l'edificació i el seu entorn que permeti valorar els efectes sobre el medi.

Art. 281. Edificacions preexistents per usos diferents que l'habitatge.

1. Les edificacions preexistents destinades a usos diferents de l'habitatge són edificacions que el Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal reconeix com existents als plànols d'ordenació.
2. En el cas d'usos industrials no s'admetrà canvi, es a dir, únicament s'admet la continuïtat dels usos existents i el canvi dels mateixos implica la cessació de l'activitat industrial i la baixa a l'inventari.

Art. 282. Construccions agrícoles.

Les edificacions agrícoles destinades a ús de magatzem en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquest POUPM determini per a cada tipus de sòl, han de complir les següents condicions:

- a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària, quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera en funcionament amb expedient d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental aprovat per a l'activitat ramadera. No s'admeten altres usos.
- b) Caldrà acreditar una propietat mínima de 1 ha de terres de conreu d'horta o de 4,5 ha de terres de conreu de secà en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

- c) No es permetrà la seva ubicació a menys de 100 metres des de l'eix de carreteres ni a 15 m de camins existents. Cal minimitzar el seu impacte visual. Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist i tingui un cromatisme adequat al paisatge com és el cas de la fàbrica de pedra del país. Els colors seran clars de la gamma terrosa, i les cobertes podran ser de teula, llosa, segons la implantació de l'entorn, o qualsevol altre material de color semblant, excepte el derivat del fibrociment.
- d) Si són discontinus a l'activitat, l'ocupació en planta serà no superior a 300 m² amb un màxim global, en parcel·les discontinues, de 1.500 m². Les construccions seran de planta baixa amb una alçària reguladora màxima de 6 metres respecte la rasant natural del terreny, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària. La coberta serà a dues pendents, amb pendent mínima del 20%. En planta cap dimensió no serà superior a 30 metres.
- e) En els llocs amb arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, amb vegetació autòctona, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

Art. 283. Construccions ramaderes.

1. Les edificacions destinades a ús ramader, a més del que regula la legislació sectorial, i del que aquest POUPM determini per a cada zona, han de complir simultàniament els requeriments següents:

- a) Justificació del compliment de la legislació sectorial vinculada a les explotacions i a la gestió de fems i purins.
- b) Justificació del compliment de la legislació sectorial vinculada a les zones vulnerables, en el seu cas.
- c) L'ordenança pròpia de què disposi el municipi en qüestió.

2. Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.

De forma general, es procurarà la plantació al llarg de les edificacions de les explotacions ramaderes de fileres d'arbres, d'una classe característica de la zona, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

3. En cada parcel·la, la superfície construïda i/o ocupada i les alçades de l'edificació ramadera quedaran subjectes a la dimensió i capacitat tècnico-econòmica de l'explotació. En el cas de superar els llindars establerts pel DL 1/2010 s'haurà de tramitar l'expedient d'acord amb l'article 48 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

4. Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist i tingui un cromatisme adequat al paisatge, com és el cas de la fàbrica de pedra del país. Els colors seran clars de la gamma terrosa, i les cobertes podran ser de teula, llosa, segons implantació de l'entorn o de qualsevol altre material de color semblant.

5. Les explotacions ramaderes s'hauran de situar, amb caràcter general, fora de les visuals del nucli urbà, no han de requerir de l'obertura de nous camins i han de complir les distàncies mínimes que d'acord amb la legislació sectorial vigent següent:

- Reial Decret 324/2000, de 3 de març, que estableix les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines.
- Decret 61/1994, de 22 de febrer, sobre regulació de les explotacions ramaderes.



- Ordre de 7 d'abril de 1994, per la qual es fixen les normes d'ordenació de les explotacions porcínes, bovines, avícoles i cunícules.
- Decret 136/2009, d'1 de setembre d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes.

El compliment d'aquest ordenament sectorial vigent, es condició suficient per al desenvolupament de l'activitat ramadera i per la correcta gestió mediambiental.

6. Únicament s'autoritzaran les explotacions ramaderes que tinguin les pròpies basses d'emmagatzematge de purins o femers i demés instal·lacions necessàries per a una correcta gestió ambiental en una localització geogràfica que no conservi la integritat territorial de l'explotació ramadera.

7. Les activitats ramaderes existents que estiguin degudament legalitzades en el moment d'entrada en vigor d'aquest POUPM i a les que estiguin en tràmit de legalització d'acord amb els terminis i condicions que disposi, si aquesta existeix, l'Ordenança municipal reguladora de l'emplaçament i de les mesures correctores a disposar en les activitats ramaderes als municipis, no els són d'aplicació les determinacions sobre l'emplaçament i les distàncies fixades en aquest article.

En les explotacions en funcionament que es trobin en sòl urbà, s'admetrà la seva ampliació racional i funcional, encara que signifiqui ocupar part de sòl no urbanitzable l·lindant a l'activitat actual.

Tanmateix s'admetran les ampliacions que calguin de les activitats ramaderes de Mosoll, sense necessitat de mantenir les distàncies mínimes de separació respecte als edificis existents i classificats com a sòl urbà.

8. Les explotacions ramaderes existents que no tinguin legalitzada l'activitat caldrà que regularitzin la seva situació en el termini de cinc anys o el que disposi la ordenança municipal en qüestió a partir de l'aprovació definitiva del present POUPM i els seran d'aplicació les determinacions dels apartats 1, 2, 3, 4, 5 i 6.

9. Aquestes explotacions estan sotmeses, transitòriament, a les següents limitacions:

- No podran fer ampliacions de la capacitat productiva de l'activitat ni de la superfície de les instal·lacions.
- No podran sol·licitar canvi d'orientació productiva de l'activitat.
- No podran sol·licitar permís d'obres de millora, reforma o ampliació de les instal·lacions, llevat que ho facin per adoptar les mesures correctores que els imposi l'autoritat competent.
- No podran continuar desenvolupant l'activitat ramadera en cas que s'efectuï la seva venda, cessió o transmissió patrimonial.

10. La legalització o autorització de qualsevol construcció ramadera, situada en Policia de Llera o superi els l·lindars fixats al DL 1/2010, requereix informe previ favorable de l'ACA. El projecte haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals, el seu destí final i la prevenció de la contaminació dels aqüífers mitjançant regulació i control estrictes.

Art. 284. Construccions i instal·lacions d'obres públiques.

1. Es consideren instal·lacions d'obres públiques les vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques.

2. Es podran autoritzar les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques en el sòl no urbanitzable, d'acord al que preveu l'article 47.6 d) DL 1/2010.
3. En la sol·licitud de llicència s'haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.
4. Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.
5. Queda prohibit malmetre o deteriorar les instal·lacions, edificis, mobiliari, senyalització i la resta d'elements d'ús públic instal·lats en el sòl no urbanitzable.
6. L'Ajuntament pot no autoritzar aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

Art. 285. Antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació.

1. La normativa d'instal·lació de les infraestructures radioelèctriques està constituït pel Reial Decret 863/2008, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 32/2003, General de telecomunicacions, en allò relatiu a l'ús del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària front a emissions radioelèctriques.
2. Es tindrà en compte la Recomanació del Consell de la CE de 12 de juliol de 1999, relativa a l'exposició del públic en general als camps electromagnètics (DOCE L 199/59) o qualsevol altra disposició amb transcendència al respecte.
3. Per tal de donar compliment a la legislació sectorial vigent, s'ha de tenir en compte les determinacions de l'Ordre ITC/3538/2008, de 28 de novembre, mitjançant la qual s'ha aprovat el model de comunicació al qual s'han d'ajustar les diferents Administracions públiques.
4. El dret dels operadors a l'ocupació del domini públic queda recollit a lla Llei 32/2003, de 3 de novembre, General de Telecomunicacions, pel qual l'explotació de les xarxes i la prestació dels serveis de comunicacions elèctriques es realitzarà en règim de lliure competència i tot allò recollit al reglament aprovat per Reial decret 424/2005.
5. Caldrà un Pla especial urbanístic per ordenar la implantació d'aquestes instal·lacions radioelèctriques sobre el territori ceretà.
6. Les instal·lacions puntuals d'antenes de telefonia mòbil i d'altres instal·lacions de radiocomunicació s'ajustaran a allò que disposa el Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació o qualsevol altra normativa sectorial reguladora.
 Les antenes ja instal·lades s'hauran d'adequar a la nova normativa en un màxim de 6 mesos.
7. Les instal·lacions han d'ésser projectades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que s'adeqüin al paisatge i s'assoleixin els objectius de qualitat ambiental i de seguretat que fixa la legislació vigent.
8. Les torres de suport d'antenes i camins d'accés i escomeses elèctriques es compartiran sempre que sigui tècnica i econòmicament viable, s'ajusti a l'ordenació urbanística aprovada i suposi una reducció de l'impacte.
9. Els vèrtex geodèsics disposaran d'una distància de protecció de 10 metres de diàmetre, on caldrà aclarir la vegetació per tal de garantir la correcta comunicació amb els satèl·lits.



10. Qualsevol implantació de telefonia mòbil o d'altres instal·lacions que requereixin les noves tecnologies de comunicació i de georeferenciació, no considerades als articles anteriors, requeriran de llicència municipal i l'autorització de la Comissió territorial d'Urbanisme de Girona i de Lleida respectivament.

Art. 286. Transport elèctric d'alta tensió.

1. La instal·lació de noves línies elèctriques aèries es realitzarà amb la previsió de dispositius encaminats a impedir la col·lisió o electrocució d'aus (dispositius salva-ocells, aïllament de conductors, i altres mesures que es consideren oportunes).

2. Per a eliminar o reduir el risc d'incendis provocats per línies en mal estat, el risc de xoc i electrocució d'aus i l'impacte negatiu sobre el paisatge, i en la mesura que sigui possible, s'haurà de procedir a la modificació de les línies elèctriques existents mitjançant mesures com l'aïllament de conductors, la modificació de postes i torretes, la col·locació de dispositius salva-ocells, etc..

3. Donat cas d'haver de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies de transport elèctric, aquestes es canalitzaran, sempre que sigui possible, i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls.

4. Per regular el seu traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran Plans Especials d'acord amb el que s'estableix en aquestes Normes Urbanístiques. Caldrà incorporar en aquests instruments de planejament estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva al medi. Alhora caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic. Està prohibida la utilització d'herbicides, ja que tots els sòls necessiten una protecció del mantell vegetal apropiada en cada cas.

5. Les línies elèctriques que creuen el sòl no urbanitzable estan protegides i generen en el seu entorn les servituds derivades de la legislació sectorial vigent.

Art. 287. Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals, gas i altres serveis tècnics

En el cas de proposar-se nous gasoductes i altres infraestructures lineals en l'àmbit de la normativa, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors paral·lels a les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística del sòl no urbanitzable.

- a) Caldrà que les instal·lacions fixes de dipòsit o elevació es disposin amb criteris d'encobriment, sigui enterrant-les o amb tractament vegetal.
- b) Quan aquestes necessitin de forma complementària edificació d'habitatge serà necessari un tractament d'edificació integrat amb l'entorn. L'espai lliure necessari per al funcionament d'aquest tipus d'instal·lacions es tractarà amb la vegetació adequada a les característiques de l'indret.
- c) L'admissió de les instal·lacions que es proposin, o la legalització de les existents, es farà mitjançant Pla Especial o Projecte, segons el cas, que contempli la seva necessitat, l'àmbit d'ocupació necessari, l'estudi d'alternatives de localització i elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge i el tractament edificador i paisatgístic adequat a l'entorn.
- d) Les instal·lacions de transport (canonades) es desenvoluparan mitjançant Projecte d'Urbanització on s'analitzi la necessitat i adaptació del traçat i s'avaluïn les alternatives

possibles, justificant l'elecció de la de menor impacte, alhora que s'especifiquin les condicions tècniques menys lesives i el tractament possible de restauració.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

CAPÍTOL VI. REGULACIÓ DETALLADA DE LES ZONES

Art. 288. Zones en sòl no urbanitzable.

Aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal estableix les zones següents:

-Sòl de protecció preventiva.....	clau 91
-Sòl de protecció territorial.....	clau 92
-Sòl de protecció especial	
-Sòl de valor natural i de connexió.....	clau 93
-Sòl d'alt valor agrícola.....	clau 94
-Sòl de protecció específica del paisatge.....	clau 95-a
-Sòl de protecció ecològic-paisatgística.....	clau 95-b
-Espais PEIN i Xarxa Natura 2000.....	clau 96

Art. 289. Sòl de protecció preventiva, clau 91

1. Definició:

S'inclouen en aquest tipus els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc de les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per ser urbanitzades i edificades, si escau. El Pla també preveu la possibilitat que, més enllà de les estratègies establertes per a cada nucli, es puguin admetre, en casos justificats, implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori, a través del procediment que el PTPAPA determina a l'article 1.14 de les seves Normes urbanístiques per garantir una avaluació suficient dels pros i els contres de la iniciativa.

2. Regulació:

2.1. El sòl de protecció preventiva està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament a l'article 47 del DL 1/2010.

2.2. Els plans d'ordenació urbanística municipal podran, si s'escau, classificar com a urbanitzable aquelles peces de sòl de protecció preventiva que tinguin la localització i proporció adequades en funció de les opcions d'extensió urbana que el pla d'ordenació urbanística municipal adopti d'acord amb les estratègies de desenvolupament urbà que en cada cas estableix el Pla.

2.3. El sòl de protecció preventiva que mantingui la seva classificació de sòl no urbanitzable continuarà subjecte a les limitacions pròpies d'aquest règim de sòl, amb les especificacions que estableixi en cada cas el pla d'ordenació urbanística municipal i altres instruments de planejament urbanístic, en el seu cas. Sense perjudici de les restriccions específiques per a determinades àrees establertes en el pla d'ordenació urbanística municipal o altres instruments urbanístics, en general cal considerar el sòl de protecció preventiva com una opció preferent enfront del sòl de protecció territorial per a implantacions admeses en sòl no urbanitzable.

2.4. Els plans municipals hauran de posar especial atenció en l'ordenació de l'àmbit del sòl de protecció preventiva, sense perjudici de la capacitat del pla d'ordenació urbanística municipal de precisar, d'acord amb el Pla territorial, l'ordenació de tot el sòl no urbanitzable del terme municipal.

3. Usos:

En general, i d'acord amb el que s'estableix als articles 268 al 272 d'aquestes Normes del POUPM de la Cerdanya, s'admeten:

- a) Noves construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o en general rústica.
- b) Construccions destinades a les activitats de caràcter esportiu o de lleure.
- c) Instal·lacions de serveis tècnics i activitats no compatibles amb usos urbans.
- d) Establiments de turisme rural i càmping (ampliació de les instal·lacions de càmping existents).
- e) Activitats extractives.

Art. 290. Sòl de protecció territorial, clau 92.

1. Definició:

S'inclouen en aquest tipus de sòl aquells terrenys 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 per algun dels següents motius:

- a) Existència de riscos geològics, d'inundabilitat o d'altres afectacions que fan inadequat el seu aprofitament urbanístic i que, per la seva extensió o significació territorial, convingui assenyalar.
- b) Valor paisatgístic, identitari, d'estructuració territorial o d'interès social a regular pels catàlegs i directrius del paisatge o per plans directors urbanístics.
- c) Valor per activitats econòmiques estratègiques compatibles amb el sòl no urbanitzable.
- d) Valor de reserva per raons de localització, connectivitat, topografia i condicions de l'àrea per a possibles infraestructures o equipaments d'interès estratègic en el futur. La memòria del Pla especifica les motivacions de la tipificació com a sòl de protecció territorial de les diverses àrees i, en el seu cas, les condicions per a les transformacions de les àrees que es preserven pel seu valor de reserva estratègica.

D'entre les raons que la present Normativa urbanística del POUPM preveu que poden comportar la inclusió d'uns terrenys dins la qualificació de protecció territorial se n'han tingut en compte dues: el valor paisatgístic, identitari, d'estructuració territorial o d'interès social i el valor potencial per activitats econòmiques estratègiques compatibles amb el sòl no urbanitzable:

- a) Segons el valor paisatgístic, identitari, d'estructuració territorial o d'interès social, el PTPAPA ha qualificat la plana interior de la Cerdanya gironina. Es tracta d'una unitat morfològica clarament perceptible, d'elevat valor patrimonial i paisatgístic.

La plana interior cerdana és una depressió que realitza una clara funció de parc central, estructurador de l'anella o rosari de petits pobles que l'envolta. Tot i que en èpoques recents s'han produït alguns creixements residencials de baixa densitat dins aquesta plana, hi ha un consens general que caldria reservar la plana bàsicament per a l'activitat agrària i les seves instal·lacions i, excepcionalment, per alguna infraestructura o equipament d'elevat rendiment turístic, desplaçant els creixements urbans tant residencials com industrials al seu voltant, d'acord amb el patró de poblament històric de la comarca.

2. Regulació:

2.1. Sense perjudici de la possibilitat d'actuacions excepcionals d'especial interès que regula l'article 1.14 PTPAPA, el sòl de protecció territorial haurà de mantenir la condició d'espai no urbanitzat i, amb aquesta finalitat, és classificat com a no urbanitzable pel present pla d'ordenació urbanística plurimunicipal. El sòl de protecció territorial restarà subjecte a les limitacions que

estableix l'article 47 del DL 1/2010 i a les condicions que es deriven dels motius que en cada cas justifiquen la seva consideració com a sòl de protecció territorial que s'especifiquen en la memòria del Pla.

2.2. En relació amb les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels apartats 4 i 6 de l'article 47 del DL 1/2010 es considera preferible la seva localització en sòl de protecció preventiva, i per aquest motiu la seva autorització en sòl de protecció territorial s'haurà de justificar per la inexistència d'alternatives raonables de localització en sòl de protecció preventiva.

2.3. Les actuacions excepcionals d'especial interès a què es refereix l'article 1.14 PTPAPA que s'hagin de desenvolupar en sòl de protecció territorial aportaran les solucions als problemes de riscos, en el seu cas, i permetran, per la seva dimensió i caràcter, la preservació del paisatge de l'àrea quan aquest hagi estat el motiu de la tipificació del sòl com de protecció territorial.

2.4. Quan el motiu de la qualificació sigui el seu valor per activitats econòmiques estratègiques compatibles amb el sòl no urbanitzable, entre les quals les estacions d'esquí, s'hi permetran els equipaments i instal·lacions necessàries, d'acord amb la normativa pròpia del sòl no urbanitzable i les condicions i restriccions sectorials que els siguin d'aplicació, per fer efectiu el seu aprofitament. No s'autoritzarà, tanmateix, la construcció d'habitatges.

3. Usos:

En general, i d'acord amb el que s'estableix als articles 268 al 272 d'aquestes Normes del POUPM de la Cerdanya, s'admeten:

- a) Noves construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o en general rústica. En aquelles construccions que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic s'haurà de posar especial atenció en la seva integració paisatgística.
- b) Construccions destinades a les activitats de caràcter esportiu o de lleure. En aquelles construccions que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic s'haurà de posar especial atenció en la seva integració paisatgística. Aquelles que són d'interès públic són admeses elements d'infraestructures com a parc solars, eòlics, antenes de telecomunicació, depuradores, plantes de tractament de residus i altres elements amb especial atenció a la seva integració paisatgística.
- c) Instal·lacions de serveis tècnics i activitats no compatibles amb usos urbans, sempre i quan s'asseguri la permeabilitat necessària, mínim impacte sobre l'agricultura i integració paisatgística. Factor favorable per a plantes solars que es localitzin sobre sòls de secà o de baixa productivitat.
- d) Establiments de turisme rural i càmping (ampliació de les instal·lacions de càmping existents). En aquelles construccions que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic s'haurà de posar especial atenció en la seva integració paisatgística.
- e) Activitats extractives.

Art. 291. Sòl de protecció especial.

Sòl de valor natural i de connexió, clau 93.

Sòl d'alt valor agrícola, clau 94.

Sòl de protecció específica del paisatge, clau 95-a.

Sòl de protecció ecològico-paisatgística, clau 95-b.

Espais PEIN i Xarxa Natura 2000, clau 96.

1. Definició:

S'inclouen en aquesta classe aquells sòls en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibilitats de transformacions que els poguessin afectar.

Comprèn aquells espais que formen part d'àmbits de protecció establerts en la normativa sectorial i aquells que el Pla 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. El POUPM incorpora al sistema d'espais oberts establert pel PTPAPA les categories d'espais oberts fixades al PDUC i que configuren el paisatge d'excel·lència de la Cerdanya:

- Sòl de valor natural i de connexió (clau 93), que es protegeix principalment pel seu interès natural, agronatural i ecològic en el qual l'ús agrícola i ramader sovint juga un paper rellevant a preservar.
- Sòl d'alt valor agrícola (clau 94), que es protegeix principalment pel seu elevat valor agrícola productiu. Aquests terrenys rebran un tractament prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i foment per a la millora de les explotacions i mereixen una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 del DL 1/2010. El manteniment dels espais que configuren l'Horta del Segre és primordial per l'activitat que generen i el paisatge que configuren. És per això que cal que rebin un correcte tractament d'acord amb l'espai que els envolta i els marges de contacte amb altres tipus de sòl.
- Sòl de protecció específica del paisatge (clau 95-a), que protegeix els turons més visibles a la plana, els principals corredors fluvials, tant la llera de riu com les franges de bosc de ribera. Es tracta d'espais que cal mantenir inalterables, on qualsevol activitat humana significa un impacte greu sobre el lloc, per la qual cosa és important controlar estrictament els usos que s'hi puguin fer.
- Sòl de protecció ecològico-paisatgística (clau 95-b), que protegeix els sòls situats a l'entorn d'alguns nuclis històrics amb valor paisatgístic, els corredors fluvials i turons a la plana no inclosos dins de la clau 95-a, el bosc caducifoli, els patrons nítids de paisatge, el bocage cerdà format per camps i pastures closes per tanques arbrades i murs de pedra seca, la franja fronterera entre la muntanya i la plana i els enclavaments oberts a la muntanya. Aquest sòl queda sotmès a un règim especial de protecció i seran incompatibles les actuacions d'edificació o transformació del sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció.
- Espais PEIN i Xarxa Natura 2000, (clau 96), que qualifica com a Espais d'Interès Natural Protegits aquelles zones catalogades o protegides pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, com és el cas de:
 - a) Espais naturals de protecció especial
 - b) Resta d'espais inclosos al Pla d'espais d'interès natural
 - c) Espais de la Xarxa Natura 2000



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

El PEIN té els orígens en la determinació legal que fa el capítol III (articles 15 al 20) de la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals. Aquesta Llei ha estat modificada per la Llei 12/2006, de 27 de juliol, de mesures en matèria de medi ambient i de modificació de les lleis 3/1988 i 22/2003, relatives a la protecció dels animals, de la Llei 12/1985, d'espais naturals, de la Llei 9/1995, de l'accés motoritzat al medi natural, i de la Llei 4/2004, relativa al procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental.

D'altra banda, el PEIN és un instrument de planificació territorial, amb categoria de pla territorial sectorial, i s'equipara a altres instruments d'aquest tipus que es deriven de la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial. Això significa que el seu abast comprèn tot el territori de Catalunya i que les disposicions normatives són de compliment obligatori per a les administracions públiques de la mateixa manera que per als particulars. En el context de la planificació territorial, el PEIN esdevé un instrument de desplegament del Pla territorial general de Catalunya (aprovat pel Parlament de Catalunya l'any 1995). D'aquesta manera, les seves determinacions tenen caràcter vinculant per a tots els altres instruments de planificació física del territori.

D'acord amb allò que estableix la Llei 12/1985, d'espais naturals, els objectius fonamentals del PEIN són dos. D'una banda, el PEIN estableix una xarxa d'espais naturals representativa de la riquesa paisatgística i la diversitat biològica del territori de Catalunya. D'altra banda, es dóna una protecció bàsica a aquestes zones mitjançant les normes del PEIN, que estableixen un règim de protecció bàsic aplicable en la totalitat del seu àmbit.

Aquestes zones a més d'estar sotmeses a la legislació específica sobre la defensa i conservació de les masses forestals i el que estableix la legislació urbanística respecte les zones verdes, queden subjectes a aquesta Normativa urbanística.

Els cursos hídrics i la vegetació de ribera es protegiran amb una franja mínima al voltant, que haurà d'incloure en tot moment el Sistema hidrogràfic (franja delimitada per la cota d'inundació de l'avinguda de 100 anys de període de retorn), a fi de conservar i potenciar la riquesa de la flora i la fauna, de tal forma que conformaran uns sistemes naturals que poden garantir la connexió biològica entre d'altres espais.

El present Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal potencia una xarxa de sòl no urbanitzable de protecció especial que té com a objecte la connectivitat territorial i ecològica entre els espais naturals protegits a nivell nacional (PEIN i Xarxa Natura 2000 regulats sota la clau 96) i que inclou, d'una banda, els espais de major valor natural a nivell comarcal i regional i, de l'altra, els connectors territorials i ecològics necessaris per acabar d'assegurar la connexió i continuïtat territorial del conjunt de la xarxa (regulats sota la clau 93).

Dins d'aquesta xarxa de sòl no urbanitzable de protecció especial, el present Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal inclou tots aquells espais inclosos en la Xarxa Natura 2000. Això es fa així pel fet que es tracta d'espais que l'administració ambiental considera d'elevat valor dins l'àmbit europeu i per raons de coherència entre els diversos processos de planejament que concorren sobre el mateix territori. En tot cas, es podran fer extensibles l'aplicació de les directrius de gestió de la xarxa Natura 2000 als diferents usos i activitats que es puguin admetre en la zona 96 (Espais PEIN i Xarxa Natura 2000), regulades en aquestes Normes urbanístiques.

En resum, són sòls especials en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibles transformacions que els poguessin afectar.

2. Regulació:

2.1. El sòl de protecció especial haurà de mantenir la condició d'espai no urbanitzat, i amb aquesta finalitat està classificat com a sòl no urbanitzable pel present pla d'ordenació urbanística plurimunicipal

2.2. En relació amb les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels apartats 4 i 6 de l'article 47 del Text refós del DL 1/2010, s'entendrà que el sòl de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al qual fa referència l'apartat 5 de l'esmentat article, i que seran incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial.

2.3. Els plànols distingeixen, dins del sòl de protecció especial els següents tipus de sòl:

- Sòl de valor natural i de connexió (clau 93).
- Sòl d'alt valor agrícola (clau 94).
- Sòl de protecció específica del paisatge (clau 95-a).
- Sòl de protecció ecològic-paisatgística (clau 95-b).
- Espais PEIN i Xarxa Natura 2000, (clau 96).
 - a) Espais naturals de protecció especial
 - Parc Natural del Cadí-Moixeró.
 - Reserva Natural Parcial de Segre-Isòvol.
 - Reserva Natural Parcial de Segre-Prullans.
 - Reserva Natural Parcial de la Llosa.
 - b) Resta d'espais inclosos al Pla d'espais d'interès natural
 - Vall de Santa Magdalena.
 - Tossa Plana de Lles-Puigpedrós.
 - Riberes de l'Alt Segre.
 - c) Espais de la Xarxa Natura 2000
 - Riu de la Llosa.
 - Riu Duran.
 - Riu Verneda.
 - Prepirineu Central Català.
 - Riberes de l'Alt Segre.
 - Tossa Plana de Lles-Puigpedrós.

Caldrà tenir en compte la declaració com a zona especial de conservació (ZEC) o com a zona de protecció especial per als ocells (ZEPA) que implica la inclusió automàtica en el Pla d'Espais d'Interès Natural. En aquest sentit tant el Riu Duran i Riu Verneda hauran de passar a ser Zones Especials de Conservació (ZEC), donat que son espais on hi ha hàbitats naturals d'interès comunitari i hàbitats d'espècies d'interès comunitari en els quals s'ha de garantir el manteniment o el restabliment, en un estat de conservació favorable, dels hàbitats naturals i de les poblacions de les espècies per a les quals s'ha designat el lloc.

2.4. En el sòl de protecció especial només es podran autoritzar les següents edificacions de nova planta: Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla, a excepció de:

- Sòl de protecció específica del paisatge (clau 95-a), que d'acord amb la condició d'espai de protecció urbanística que cal mantenir inalterable, s'ha dotat del més elevat grau de protecció urbanística i

suplementàriament al règim normatiu del PTPAPA corresponent al sòl de protecció especial que li és d'aplicació, d'acord amb el que preveu l'article 2.11 del PTPAPA, no s'admet cap tipus de nova edificació. En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les característiques morfològiques, no s'admet cap tipus de construcció, d'instal·lació i d'edificació, la tala d'arbrat, els abocaments de qualsevol tipus i qualsevol modificació que desvirtuï les característiques de l'entorn. Pel que fa a l'activitat extractiva de nova implantació caldrà que aquest s'haurà de fer en base a un projecte d'avaluació ambiental.

• Espais PEIN i Xarxa Natura 2000 (clau 96), les noves edificacions hauran de ser previstes d'acord amb criteris ambientals havent de donar compliment a les Directrius per a la gestió dels espais de la Xarxa Natura 2000. Tanmateix cal tenir en compte que les condicions d'edificació en els Espais d'Interès Natural venen regulades en els corresponents plans especials de protecció del medi natural i del paisatge, en cas que s'hagin redactat. Pel que fa a l'activitat extractiva de nova implantació caldrà que aquest s'haurà de fer en base a un projecte d'avaluació ambiental.

La llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, constitueix el marc jurídic bàsic per a la protecció de la natura a Catalunya d'espais naturals, i en el seu article 11 determina que totes les zones humides han de ser preservades de les activitats susceptibles de provocar-ne la recessió i la degradació, mitjançant les normes corresponents aprovades pels Departaments competents.

Aquest règim de protecció general pot completar-se en cada espai o conjunt d'espais mitjançant dues vies:

1. La formulació de plans especials de protecció del medi natural i el paisatge, que proporcionen als espais una ordenació d'usos i normes de protecció específiques.
2. La declaració d'espais de protecció especial (parcs nacionals, paratges naturals d'interès nacional, reserves o parcs naturals), cosa que comporta que els espais passin a tenir una regulació jurídica pròpia i una gestió individualitzada per preservar-ne i potenciar-ne els valors.

Les determinacions que seran d'aplicació a aquest espai són les que s'estableixen als fonaments jurídics de l'Inventari de les Zones Humides de Catalunya.

Pel que fa a la Xarxa Natura 2000, aquesta queda regulada per les Directrius per a la gestió dels espais de Natura 2000: d'una banda, classifica els espais en vuit tipus, i en delimita les àrees crítiques. D'altra banda, defineix les directrius per a la gestió dels espais de Natura 2000. Aquestes directrius inclouen requeriments de gestió generals, específics per a cada tipus d'espai i específics per a àrees crítiques.

L'ampliació d'edificacions que hi ha destinades a usos que poden ser admesos en sòl no urbanitzable. Aquestes ampliacions hauran de justificar-se en funció de les necessitats de l'ús a què està destinada l'edificació existent, i no excediran el 20% del sostre i del volum. En cas que s'haguessin de realitzar ampliacions de major grandària, restaran subjectes a les condicions que estableix aquest article per a la resta d'edificacions que podrien ser admissibles en sòl no urbanitzable.

Les edificacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del DL 1/2010, quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 d'aquest article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.

2.5. En el sòl classificat com de protecció especial pel seu alt valor agrícola (clau 94), i en general, en tot el sòl de protecció especial que estigui destinat a activitats agràries, s'entendran com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió les necessàries per a l'agricultura a cel obert i la ramaderia extensiva, així com els coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveu l'apartat 6.a) i b) de l'article 47 del DL 1/2010.

2.6. Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats autoritzables en determinades circumstàncies en el sòl no urbanitzable a l'empara de l'article 47 del DL 1/2010, requeriran, per ser autoritzades, la incorporació a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu d'acord amb el que disposa l'article 6.4 per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i que demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl, sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8. En tot cas, no s'autoritzaran aquestes edificacions i activitats en sòl de protecció especial si hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de protecció preventiva (clau 91) o territorial (clau 92).

2.7. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir en els corredors hidrogràfics i biològics. L'estudi d'impacte ambiental, quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra, tindrà en compte la circumstància de la seva ubicació en sòl de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental, serà preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística que disposa l'article 6.4, d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial que expressi el compliment de les condicions esmentades, sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 9.

2.8. L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial haurà de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi haurà de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir:

- Vegetació de l'entorn.
- Fauna de l'entorn.
- Funcions de connectivitat biològica.
- Fragmentació territorial.
- Estabilitat del sòl.
- Valor edafològic productiu.
- Funcions hidrològiques.
- Gestió dels residus i aigües residuals.
- Accessibilitat i necessitat de serveis.
- Increment de la freqüentació.
- Valors patrimonials (recs, feixes, murs, etc.).
- Millora esperada de la gestió de l'espai protegit.

2.9. Mitjançant instruments de planejament urbanístic –plans directors urbanístics, plans d'ordenació urbanística o plans especials– o directrius de paisatge que s'incorporin al Pla territorial, es podran desenvolupar de forma detallada, en el marc de les regulacions d'ordre general que s'expressen en aquestes normes, les condicions per a l'autorització de les edificacions i activitats a què es refereix l'apartat 7, com també les condicions específiques per a la implantació de les infraestructures necessàries.



Quan hi hagi aquestes regulacions, no serà necessari analitzar i valorar la inserció en l'entorn territorial a què es fa referència, amb caràcter general, en aquest article, sense perjudici de:

- Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la legislació vigent per a determinades actuacions en funció de la seva naturalesa i dimensió.
- Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la normativa ambiental de Catalunya per als espais compresos en el pla d'espais d'interès natural.
- Les condicions específiques establertes per als sòls que formen part de la Xarxa Natura 2000.

2.10. En els marges i límits de parcel·la dels sòls de protecció especial destinats a la producció agrària, es mantindrà o, en el seu cas, es reposarà la vegetació natural espontània o la tradicional de la zona (rengles d'arbres o arbustos, bardisses, etc.), en tant que factors de biodiversitat i del paisatge. Els departaments competents definiran projectes de restauració i programes de foment amb aquest objectiu.

2.11. L'aprofitament agrari existent forma part indissoluble dels sòls de valor natural i de connexió (clau 93). En un context com el pirinenc, en què el paisatge i els ecosistemes s'estan embosquant i uniformitzant, els espais agraris han de ser preservats i afavorits de forma preferent. Per aquesta raó, d'acord amb els apartats 4 i 5 d'aquest article, les instal·lacions necessàries per a l'activitat agrària, imprescindibles per a una correcta gestió del territori, seran considerades d'especial interès. Igualment, l'espai d'ús agrícola i ramader en el moment d'aprovació del Pla, o aquell que en el futur pugui establir un pla sectorial d'espais d'interès agrari, serà susceptible de recuperació per a l'ús agropecuari esmentat en el cas que, temporalment, s'hagi produït un període d'inactivitat i embosquinament.

2.12. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat pròpia de la vegetació autòctona.

2.13. Queda prohibida l'obertura de vies no grafiades per aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal, a menys que esdevingui fonamental per a l'òptim manteniment de l'activitat rural i del forest.

2.14. Les explotacions forestals autoritzades en cap cas hauran d'efectuar moviments de terres, construccions o plantacions que afavoreixin l'erosió dels entorns dels cursos d'aigua, per tal d'evitar el risc d'avingudes.

2.15. Els terrenys integrants d'aquest tipus de sòl de protecció especial (claus 93, 95a, 95b i 96) ajustaran el seu aprofitament a les determinacions de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya.

3. Usos:

En general, i d'acord amb el que s'estableix als articles 268 al 272 d'aquestes Normes del POUPM de la Cerdanya, s'admeten:

- a) Noves construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o en general rústica. En aquelles construccions que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic es podran admetre si dins el preceptiu estudi d'impacte i integració paisatgística s'inclou un capítol que analitzi els efectes de la seva implantació i demostra la seva compatibilitat amb els valors i funcions que han motivat la protecció especial. En sòl qualificat pel POUPM com a sòl de protecció especial específica del paisatge (clau 95a) no s'admet la construcció de noves instal·lacions agrícoles.
- b) Construccions destinades a les activitats de caràcter esportiu o de lleure. En aquelles construccions que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic o que són d'interès públic, com elements d'infraestructures com a parc solars, eòlics, antenes de telecomunicació, depuradores, plantes de tractament de residus i altres elements, es podran admetre si dins el preceptiu estudi d'impacte i integració paisatgística s'inclou un capítol que analitzi els efectes de la seva implantació i demostra la seva compatibilitat amb els valors i funcions que han motivat la protecció especial. En sòl qualificat pel POUPM

- com a sòl de protecció especial específica del paisatge (clau 95a) no s'admet la construcció de noves instal·lacions de caràcter esportiu o de lleure.
- c) Instal·lacions de serveis tècnics i activitats no compatibles amb usos urbans, es podran admetre si dins el preceptiu estudi d'impacte i integració paisatgística s'inclou un capítol que analitzi els efectes de la seva implantació i demostra la seva compatibilitat amb els valors i funcions que han motivat la protecció especial. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i han d'evitar interferir els connectors ecològics, corredors hidrogràfics, i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic) i cultural.
- d) Establiments de turisme rural i càmping (ampliació de les instal·lacions de càmpings existents). En aquelles construccions que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic es podran admetre si dins el preceptiu estudi d'impacte i integració paisatgística s'inclou un capítol que analitzi els efectes de la seva implantació i demostra la seva compatibilitat amb els valors i funcions que han motivat la protecció especial. En sòl qualificat pel POUPM com a sòl de protecció especial específica del paisatge (clau 95a) no s'admet la construcció de noves instal·lacions de turisme rural i si l'ampliació dels càmpings existents.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

CAPÍTOL VII. ÀMBITS DE PLA ESPECIAL EN SÒL NO URBANITZABLE.

SECCIÓ 1. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS DE LES ÀREES EXTRACTIVES

Art. 292. Tipus de sòls inclosos a l'àmbit del PEU.

1. Les activitats extractives en domini públic hidràulic, dins de l'àmbit d'aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal, se situen al llarg de la llera del Segre.

El recurs explotat són de forma majoritària les graves de la llera. En total es localitzen 5 activitats extractives en domini públic hidràulic, situades als termes municipals de Bolvir (1), Fontanals (1) i Lles de Cerdanya (3).

2. Segons la informació disponible al Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, la comarca de la Cerdanya compta amb un total de 13 activitats extractives abandonades localitzades en els 6 municipis següents: Bolvir, Ger, Guils de Cerdanya, Lles de Cerdanya i Montellà i Martinet.

Aquestes activitats extractives, d'activitat ja cessada, segons la informació oficial, es localitzaven en espais naturals de diversa naturalesa: boscos (tant de coníferes com de plannifolis), bosquines (màquies, brolles i garrigues), matollars i prats.

Els materials extrets eren diversos: les explotacions eren majoritàriament de pissarres (9) i en menor nombre de calcàries (1), sauló (2) i graves (1).

Art. 293. Objectius dels PEU reguladors d'àrees extractives.

1. Els Plans especials delimitats pel POUPM, i recollits a les fitxes annexes d'aquestes Normes urbanístiques, tenen per objecte regular la restauració del medi natural d'aquelles activitats extractives d'activitat ja cessada.

2. Per a les noves activitats que es puguin implantar al territori de l'àmbit del POUPM, l'objectiu d'aquests plans especials serà regular urbanísticament els àmbits de la zona d'activitat extractiva temporal i determinar les condicions en base a les quals s'hauran de desenvolupar els Plans especials urbanístics específics, així com el conjunt d'elements complementaris, fixes o temporals i les característiques de la restauració ambiental un cop cessada l'activitat. Serà també objecte d'aquests Plans especials precisar la situació jurídic-administrativa i la delimitació de cada àmbit subjecte a la formulació d'un PEU específic.

3. En el supòsit d'activitats extractives ja implantades i que no disposen d'un previ Pla especial urbanístic, serà exigible l'aprovació d'un pla especial urbanístic per a la restauració del medi natural. Aquest pla especial urbanístic es tramitarà i s'aprovarà amb caràcter previ a la restauració i s'adaptarà a les condicions, terminis i calendari fixats pel Programa de Restauració aprovat pel Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya.

4. En tot cas, s'haurà de tenir en compte les determinacions i criteris relatives a les activitats d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades que es recullen en aquestes Normes urbanístiques, i d'acord amb la legislació sectorial vigent.

SECCIÓ 2. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS DELS CAMPS DE GOLF.

Art. 294. Tipus de sòls inclosos a l'àmbit del PEU.

1. A l'àmbit del POUPM es localitzen actualment dues instal·lacions de camps de golf. Al municipi de Bolvir el Reial Club de Golf de Cerdanya i al municipi de Fontanals de Cerdanya el Golf Fontanals de Cerdanya. Aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal no preveu la creació de noves instal·lacions per a la pràctica d'aquest esport, només l'ampliació, cap al sud, de l'actual camp de golf de Fontanals de Cerdanya. El POUPM regula les condicions dels Plans especials d'aquestes dues instal·lacions en les fitxes normatives que s'annexen a aquest document.

2. Atès que la pràctica del golf es tracta d'una activitat esportiva no compatible amb el sòl urbà, les instal·lacions dels camps de golf hauran de mantenir en tot cas la seva condició de sòl no urbanitzable amb la qualificació del sòl que hagi determinat aquest POUPM a partir de l'establert al planejament territorial de rang superior.

3. Pel que fa a projectes d'ampliació dels camps de golf, caldrà que aquesta no comporti urbanització residencial associada; que el grau de protecció del sòl que l'ha d'acollir sigui més per la posició que pel valor agrari o natural intrínsec i que es garanteixin les suficients mesures d'inserció territorial, d'integració paisatgística i de permeabilitat ecològica. En tot cas, es prohibiran les ampliacions dels camps de golf en aquells sòls de major valor ambiental.

4. En el cas que es pugui determinar la implantació d'una nova instal·lació de camp de golf a l'àmbit del POUPM, s'haurà de garantir la seva correcta inserció territorial i que no afectin els valors principals pels quals aquell sòl ha estat protegit pel planejament territorial (PTPAPA i PDU) i urbanístic (POUPM).

En aquest sentit, s'hauran d'establir criteris normatius amb l'objectiu d'adequar les instal·lacions i la morfologia del terreny al paisatge, minimitzar el consum d'aigua i garantir la permeabilitat ecològica a través de l'espai afectat. En tot cas les instal·lacions s'hauran d'ajustar al Pla Director Ambiental dels Camps de Golf de Catalunya (PDACGC) i hauran de ser objecte de l'avaluació ambiental corresponent.

Art. 295. Objectius dels PEU dels camps de golf.

1. Els camps de golf, afectats per riscos hidrogeomorfològics, hauran de ser compatibles amb el punt 5é del RD 9/2008 i amb l'article 6 i les DT 1 i DT 2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, tenir regularitzat l'abastament d'aigua i el sanejament i respectar la zona de servitud entre d'altres i tenir en compte les determinacions fixades al "Pla Director Ambiental dels camps de Golf a Catalunya", redactat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge.

2. S'hauran d'establir les directrius i els controls ambientals per als camps de golf existents, les seves ampliacions i les futures instal·lacions que es puguin implantar a l'àmbit del POUPM.

3. Caldrà actuar perquè els camps de golf existents siguin modèlics en la seva gestió ambiental.

4. Caldrà assegurar un model de camps de golf per a la zona basat en una gestió eficient de l'aigua, l'ús d'espècies autòctones de la Cerdanya i la integració amb el paisatge agrícola de la Plana cerdana.

5. S'haurà de consolidar un marc de diàleg i de treball conjunt entre els organismes públics i privats que el gestionin, per tal de fer viables i aplicables els objectius anteriors.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

SECCIÓ 3. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS DELS CÀMPINGS

Art. 296. Tipus de sòls inclosos a l'àmbit del PEU.

1. A l'àmbit del POUPM es localitzen actualment un total de 4 càmpings. Al municipi de Guils de Cerdanya el càmping Pirineus, a Fontanals de Cerdanya el càmping Queixans, al municipi de Lles de Cerdanya el càmping Temple del Sol i al municipi de Prullans el càmping La Cerdanya. Les condicions pels quals es regulen els Plans especials d'aquests càmpings es recullen en aquesta secció i a les fitxes normatives corresponents.

2. Aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal no preveu la creació de nous càmpings a banda dels quatre ja existents, permetent només l'ampliació i adequació d'aquestes instal·lacions a les normatives sectorials vigents, mantenint en tot cas la condició de sòl no urbanitzable dels terrenys en els que aquestes se situïn i garantint que l'ampliació d'aquests càmpings no afectin els valors principals pels quals aquell sòl ha estat protegit pel planejament territorial (PTPAPA i PDU) i urbanístic (POUPM).

Art. 297. Objectius i regulació dels PEU de les zones d'acampada.

1. Serà objectiu dels PEU adequar els àmbits fixats pel POUPM al DL 1/2010 per tal de possibilitar les ampliacions de les actuals instal·lacions en virtut de l'article 51.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. Les ampliacions previstes poden tenir per objecte adaptar els serveis als nous requeriments normatius del sector, millorant a la vegada la seva eficiència energètica. L'autorització per a renovar o millorar les instal·lacions, s'ajustarà a la legislació vigent en la matèria, Ordre d'11 de juliol de 1986 pel qual s'estableixen els requisits per a la instal·lació, i el funcionament dels càmpings (DOG núm. 717 de 23/7/1986), modificat per l'Ordre de 24/7/1991 (DOG núm. 1476 de 5/8/1991) o legislació que la substitueixi.

Els PEU hauran de regular les condicions d'ordenació de les actuals instal·lacions i si s'escau, de la possible ampliació d'aquestes, partint del reconeixement de les instal·lacions i edificacions vinculades al servei actualment existents.

2. Els PEU tindran com objectiu el de prevenir els riscos d'inundació, i en aquest sentit hauran d'establir les mesures de protecció necessàries en aquells càmpings que es puguin trobar situats dins l'àmbit de la zona inundable per període de retorn de 500 anys, de manera que siguin compatibles amb el punt 5é del RD 9/2008 i amb l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme i respectar la zona de servitud de 5 metres d'amplada. D'acord amb això, aquells càmpings subjectes pel POUPM a Pla especial i que restin afectats per riscos hidrogeomorfològics hauran d'incorporar dins la seva documentació l'estudi d'inundabilitat de detall corresponent, així com una proposta d'ordenació del mateix que s'adeqüi al Reglament de la Llei d'urbanisme. Aquest pla especial i el seu estudi d'inundabilitat hauran de ser informats per l'Agència Catalana de l'Aigua per a l'emissió del corresponent informe en el marc de la seva tramitació urbanística.

3. També serà objectiu dels PEU adequar i regularitzar les instal·lacions d'abastament d'aigua i el sanejament d'acord amb la legislació urbanística i sectorial vigent.

4. Els PEU també hauran de possibilitar la millora paisatgística dels espais lliures del càmping, d'acord amb principis de sostenibilitat i de preservació dels valors ambientals i paisatgístics de l'entorn natural en el que se situen aquestes instal·lacions.

5. Els PEU podran admetre els usos recreatiu, esportiu, cultural, de lleure, restauració i el d'habitatge vinculat al personal de servei, vigilància i manteniment del càmping.

6. Acampades col·lectives fora dels càmpings existents: Pel que fa a les acampades col·lectives que es puguin portar a terme a l'àmbit del POUPM, segons l'article 82 del RDPH, quan aquestes se situïn en zona de policia de lleres públiques que, d'acord amb la legislació vigent, necessitin autorització dels organismes competents en matèria de regulació de campaments turístics, hauran de ser autoritzats per l'organisme de conca, prèvia la corresponent petició formulada per l'interessat, al menys amb un mes d'antelació a la data en què vulgui iniciar-se l'acampada. Aquesta autorització assenyalarà les limitacions a què haurà de subjectar-se l'acampada, en el referent a riscos per a la seguretat de les persones o de contaminació de les aigües per abocaments de residus sòlids o líquids.

SECCIÓ 4. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS DELS REFUGIS DE MUNTANYA.

Art. 298. Tipus de sòls inclosos a l'àmbit del PEU.

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal no preveu la creació de nous refugis de muntanya, només petites ampliacions i actuacions de millora de les instal·lacions i paisatgístiques d'acord amb la normativa urbanística i sectorial vigent, mantenint en tot cas la condició de sòl no urbanitzable dels terrenys en els que aquests es situïn.
2. Pel que fa a les ampliacions o nous refugis que es puguin implantar al territori, s'haurà de garantir la seva correcta inserció territorial i que no afectin els valors principals pels quals aquell sòl ha estat protegit pel planejament territorial (PTPAPA i PDUC) i urbanístic (POUPM).

Art. 299. Objectius dels PEU de refugis de muntanya.

1. Millorar i adequar les instal·lacions de serveis vinculades al refugi de muntanya.
2. Millora paisatgística de l'espai lliure del refugi d'acord amb els valors ambientals dels llocs a on es troben situats.
3. Es prohibeix qualsevol tipus de nova edificació que contempli l'ús d'habitatge, tant de caràcter fix com temporal.

SECCIÓ 5. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS DE LES ESTACIONS D'ESQUÍ.

Art. 300. Tipus de sòls inclosos a l'àmbit del PEU.

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal contempla el manteniment del domini esquiable de Guils-Fontanera i l'ampliació del domini esquiable d'Arànsers-Lles, d'acord amb l'establert al Pla Director de les Estacions de Muntanya (PDEM), mantenint en tot cas la condició de sòl no urbanitzable dels terrenys en els que aquests se situïn. Tanmateix, es preveu el manteniment del domini esquiable d'Alp-2500 que s'estén als municipis de Das i Urús, encara que correspon al municipi d'Alp la seva gestió.
2. S'haurà de garantir la correcta inserció territorial de les futures ampliacions de les instal·lacions i que no afectin els valors principals pels quals aquell sòl ha estat protegit pel planejament territorial (PTPAPA i PDUC), sectorial (PDEM) i urbanístic (POUPM).



Art. 301. Objectius dels PEU de les estacions d'esquí.

1. Racionalitzar l'ús i gestió de l'aigua. Aquestes instal·lacions hauran de disposar de la corresponent concessió d'aigües a atorgar per la CHE. Com a norma general, per a noves concessions i/o modificacions de les ja existents, s'hauran d'ubicar alternatives a la captació de petits estanys naturals d'alta muntanya i al repressament del DPH. S'ha de tenir en compte que, en tot moment, caldrà mantenir el cabal de manteniment, el qual assegura unes condicions ambientals mínimes de l'espai fluvial. Totes les captacions d'aigua de les estacions d'esquí hauran de disposar de comptadors homologats, per tal d'enregistrar els seus consums. Hauran d'adaptar-se, en tot cas, al Pla Director de les Estacions de Muntanya (PDEM). Tanmateix, els nous aprofitaments hauran d'estar plenament justificats, complimentar la normativa vigent i tenir com a referència l'informe elaborat per l'Àrea de Planificació i Ús sostenible de l'Aigua sobre la situació i el consum d'aigües per a la generació de neu artificial on es valoren els impactes potencials i comprovats de la producció de neu artificial al Pirineu Català.

2. Pel que fa a les estacions d'esquí nòrdic d'Arànsers i de Lles, aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal recull les propostes derivades del PDEM en quant es preveu l'ampliació i unió dels dos dominis, mantenint i millorant, en tot cas, les instal·lacions d'aparcament i l'accés pròpies de cadascuna de les estacions, no sent descartable, en el futur, la unió amb la prolongació d'Arànsers fins l'estació d'esquí de fons de La Rabassa, a Andorra, per formar un gran circuit d'esquí nòrdic.

3. Pel que fa al domini esquiable de les estació d'esquí nòrdic de Guils-Fontanera, aquest POUPM recull les propostes derivades del PDEM en quant es preveuen actuacions en la línia d'obtenir una millora i consolidació de l'oferta existent, incidint en els següents punts:

- Ampliació de l'aparcament.
- Substitució de l'edifici principal de serveis (actualment de tipus prefabricat) per un nou edifici de serveis més digne i adequat a l'entorn.
- Reformar l'edifici auxiliar de serveis.
- Dotar l'estació d'una xarxa d'infraestructures adequada (electricitat, telefonia i informàtica).
- Millorar el traçat dels circuits i renovar el parc de màquines de preparació de pistes (previst per l'any 2007).

TÍTOL VIII. CONDICIONS DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE DEL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (SUNC), SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD) I SÒL NO URBANITZABLE (SNU).

SECCIÓ 1. CONDICIONS GENERALS.

Art. 302. Condicions generals i documentació tècnica.

1. Els nous àmbits de creixement urbà, definits pel present Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal, que es desenvolupin mitjançant figures de planejament derivat en sòl urbà no consolidat (SUNC), sòl urbanitzable delimitat (SUD) i sòl no urbanitzable (SNU), hauran de presentar la documentació tècnica necessària per tal d'assegurar un correcte compliment dels preceptes de sostenibilitat i adequació ambiental.

2. Pel que fa a l'abastament d'aigües, el planejament derivat en sòl urbà no consolidat, sòl urbanitzable delimitat i sòl no urbanitzable, quan es sol·liciti informe de l'ACA, haurà de contenir i justificar el següent, informant l'ACA desfavorablement en el cas que no s'aportin aquestes justificacions:

- a) Avaluació de la demanda d'aigua (m³/dia, m³/any)
- b) Origen dels recursos (pous, captacions superficials, connexió a la xarxa municipal,...)
- c) Disponibilitat de recursos: si el sector connectés a la xarxa municipal d'aigua potable, cal aportar informe tècnic de l'Ajuntament/empresa sumministradora conforme aquest es capaç de subministrar el cabal necessari per satisfer la demanda d'aigua del sector, i còpia de la/les concessió/ns d'aigües d'aquests aprofitaments o bé còpia segellada de la seva sol·licitud davant la CHE.
- d) Dotacions d'aigua sense superar les previsions del Pla hidrològic de la conca de l'Ebre (PHCE).
- e) Internalització del cost de l'abastament d'aigua.

3. Pel que fa al sanejament, el planejament derivat, en sòl urbà no consolidat, sòl urbanitzable delimitat i sòl no urbanitzable, quan es sol·liciti informe de l'ACA haurà de contenir i justificar el següent, informant l'ACA desfavorablement en el cas que no s'aportin aquestes justificacions:

- a) Producció prevista d'aigües residuals, tant en quantitat (m³/dia, m³/any) com en qualitat.
- b) Previsió d'evacuació de les aigües residuals, amb expressió de cadascuna de les xarxes residuals i pluvials i dels col·lectors, indicant materials i diàmetres de les canonades i direcció de les aigües, així com de la seva depuració (EDAR existent o nova).
- c) Adopció de xarxa separativa (pluvials i residuals).
- d) Adequació al PSARU-2005, al PSARI-2003 i al Reglament de Serveis Públics de Sanejament (RSPS) (RD 130/2003, de 13 de maig, DOGC 3894, 29/5/2003).

e) Internalització del cost del sanejament.

El PSARU-2005 preveu la subscripció d'acords voluntaris (convenis) entre l'Ajuntament, ACA i els propietaris, amb la finalitat d'executar el sanejament amb les adequades condicions per tal que puguin ser recepcionades per l'Ajuntament. Els sectors de desenvolupament urbanístic, tant en sòl urbà no consolidat, sòl urbanitzable delimitat i sòl no urbanitzable podrien connectar al sistema públic de sanejament sempre que es pogués signar l'esmentat conveni. Si no poguessin connectar, caldrà depuració pròpia i autorització d'abocament d'aigües residuals.

4. Qualsevol ús, activitat, obres, actuacions o planejament que pugui preveure o permetre el POUPM de la Cerdanya (en qualsevol tipus de sòl i/o sistema o àmbit), haurà de ser compatible amb l'establert al punt 5è del RD 9/2008, d'11 de gener (en zona de policia de lleres) i amb l'article 6 (Directrius de preservació fronts als riscos d'inundació) i les Disposicions Transitòries 1a i 2a del Reglament de la Llei d'Urbanisme. En aquest sentit, el POUPM incorpora, en aquells sectors que podrien estar afectats per riscos hidrogeomorfològics, estudis d'inundabilitat de detall, que hauran de ser informats favorablement per l'ACA previ a la seva tramitació.

5. Aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal estableix com a prioritari la incorporació, als projectes d'urbanització i d'edificació dels nous sectors de sòl urbanitzable delimitat, d'un estudi complet de l'estat actual del terreny i de les preexistències naturals i construïdes i d'un estudi justificatiu de les alternatives estètiques i constructives adoptades en l'execució del projecte incorporant un estudi d'impacte visual per a la implantació dels nous elements tècnics, i que descrivim a continuació:

- a) Dossier fotogràfic i memòria descriptiva de l'estat actual del terreny sense modificar i dels valors ambientals i paisatgístics del terreny en relació al nucli urbà al qual pertany i al paisatge natural que l'envolta.
- b) Inventari fotogràfic detallat dels elements naturals i culturals localitzats al sector a desenvolupar, anàlisi d'alternatives i justificació de la solució adoptada per a la seva conservació o eliminació.
- c) Plànols d'aixecament topogràfic, amb plantes, alçats i seccions de les construccions preexistents, incloent-hi murs de bancals, sistemes de rec i petites edificacions auxiliars, mostrant en tot moment el seu estat de conservació. En els plànols d'aixecament topogràfic s'haurà de fer especial incidència en els elements naturals o arqueològics que hi hagin al sector, i hauran de quedar recollits, assenyalats i acotats gràficament i especificats en la respectiva llegenda i fitxes annexes. Escales 1/200.
- d) Estudi d'adaptació topogràfica dels nous vials, equipaments i espais verds al terreny a desenvolupar, mitjançant l'anàlisi de pendents, seccions transversals i estudis d'ombres.
- e) Estudi d'impacte ambiental en el disseny de les noves xarxes de serveis al terreny a desenvolupar, d'acord amb criteris de sostenibilitat ambiental, justificant, en tot cas, les solucions adoptades en els capítols d'estalvi i reutilització de l'aigua, d'estalvi energètic, i de la gestió dels materials i residus generats en l'execució de les obres d'urbanització i posterior edificació.
- f) Estudi d'impacte i d'integració paisatgística de les edificacions a desenvolupar en el sector de sòl urbanitzable delimitat, justificant les solucions adoptades en torn a l'adaptació topogràfica, volumetria, condicions estètiques de les edificacions projectades i la conservació i incorporació al sector d'elements naturals preexistents.

SECCIÓ 2. CONDICIONS DE LA URBANITZACIÓ.

Art. 303. Tipus de paràmetres.

El planejament derivat en sòl urbà no consolidat, sòl urbanitzable delimitat i sòl no urbanitzable haurà de fer referència als elements següents en el projecte d'urbanització:

- Estalvi i reutilització de l'aigua.
- Condicions acústiques, lumíniques i electromagnètiques.
- Gestió de materials i residus en el projecte d'urbanització.
- Vialitat en el projecte d'urbanització.
- Valors ambientals dels diferents espais públics.
- Altres mesures de sostenibilitat ambiental.
- Prevenció d'incendis.

Art. 304. Estalvi i reutilització de l'aigua en el projecte d'urbanització.

1. Independentment de la presència dels recursos hídrics que presenta la comarca ceretana, amb uns índex de pluviositat superiors a la mitjana catalana i amb unes capçaleres que alimenten els grans cursos fluvials del país, la nova cultura de l'aigua prioritza l'ús responsable i la sostenibilitat en la gestió dels recursos hídrics per tal de garantir en els propers anys un abastament en condicions per a la població. D'aquesta forma, s'hauran d'incorporar un seguit d'especificacions encaminades a potenciar el control eficient i la gestió de les aigües, evitar pèrdues a les canalitzacions i promoure i garantir uns consums sostenibles de les mateixes.

2. Els projectes d'urbanització hauran de preveure la creació d'una doble xarxa separativa d'aigües, una per a la recollida d'aigües pluvials i l'altra corresponent a la xarxa de clavegueram.

El disseny de la doble xarxa es farà, sempre que sigui possible, amb el criteri que les aigües pluvials i les residuals s'evacuen per gravetat, sense fer servir estacions de bombeig per impulsar-les.

3. Les aigües pluvials s'hauran de canalitzar i es privilegiarà que es puguin portar fins a un dipòsit soterrat d'emmagatzematge accessible per als camions cuba per tal de fer-la servir per al rec dels jardins i espais verds públics. Per al bombeig de l'aigua pluvial, si s'escau, es podran utilitzar sistemes d'energia solar amb plafons captadors. La xarxa d'aigües pluvials s'haurà d'assenyalar degudament per tal d'evitar possibles connexions de la xarxa separativa d'aigües residuals a la mateixa.

4. En el cas que no es pugui construir el dipòsit soterrat per les aigües pluvials, s'haurà de realitzar un tractament en el qual s'eliminïn els sediments i brutícies flotants.

Un cop estiguin tractades les aigües pluvials, es faran passar per un filtre de graves i sorres i a continuació s'abocarà, als cursos hídrics de la zona, amb totes les garanties de seguretat física i ambiental que especifica la legislació sectorial.

5. Es plantaran espècies autòctones i naturalitzades pròpies de la zona, les quals requereixen menys manteniment i menys requeriments hídrics, a més d'ajudar a l'integració de les construccions a l'entorn natural i millorar l'impacte paisatgístic. La conservació d'elements naturals com ara arbres o conjunts boscosos al sector i la incorporació de noves plantacions permetran crear noves zones d'ombra ajudant a reduir les pèrdues d'aigua per evaporació a l'estiu.

Es permetran les plantacions de gespa sempre i quan el sistema de rec impliqui la reutilització de les aigües pluvials per al seu manteniment òptim.



6. En els espais verds públics, s'hauran d'instal·lar sistemes de reg amb goteig o microaspersió, i regar a hores de baixa insolació mitjançant sistemes automàtics temporitzats. La vegetació d'aquests espais s'haurà de regar amb les aigües pluvials recollides i emmagatzemades.

7. Quan algun tipus de curs hídric quedi inserit al sector de sòl urbanitzable delimitat, aquest haurà de mantenir-se en òptimes condicions, fent prevaler les seves particularitats naturals i condicionant el seu drenatge i en cap cas procedint a obres de canalització agressives que eliminin la vegetació dels marges de la llera o la secció natural del curs fluvial.

En tot cas, només s'hi podran abocar les aigües pluvials sempre i quan aquestes hagin passat per un procés de tractament previ.

Art. 305. Condicions acústiques, lumíniques i electromagnètiques en el projecte d'urbanització.

1. Pel que fa al soroll, s'hauran de complir uns límits màxims d'immissió en espais exteriors que queden regulats a l'article 353 de les presents Normes urbanístiques.

2. Es disposa com a preceptiu que les esteses de noves línies elèctriques i/o de telecomunicacions es realitzin de forma soterrada, així com els trams de connexió amb les línies preexistents.

3. L'enllumenat públic i viari estarà dissenyat per garantir l'estalvi i l'eficiència energètica i la reducció de la contaminació lumínica. El projecte constructiu justificarà aquests aspectes; així, per exemple, es prioritzaran les làmpades VSAP o tecnologia més eficient, així com la situació de reductors d'intensitat de llum durant les hores de menys circulació de persones i vehicles, la situació de conjunts de programadors i fotòmetres per adequar l'encesa a la il·luminació exterior, i la reducció de la intensitat i densitat d'il·luminacions en zones de poca o gens circulació de persones, jardins i parcs, vials de polígons industrials.

4. Els nous fanals que s'incorporin als diferents espais públics hauran de tenir pantalles per tal de garantir la direccionalitat cap a terra de la llum evitant així la contaminació lluminosa. Queden prohibits els fanals tipus globus sense pantalla.

Art. 306. Gestió dels materials i residus en el projecte d'urbanització.

1. Fomentar el reciclatge i la reutilització de residus urbans i facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament i/o dipòsit. En aquest sentit, es recorda que caldrà preveure, per mitjà d'ordenances específiques, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per optimitzar les operacions de recollida i transport de residus, de conformitat amb l'Article 49 del Decret Legislatiu 1/2009 de 21 de juliol de 2009, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de Residus.

2. Gestionar els residus d'enderroc, de la construcció i excavació que es generin en el desenvolupament del pla en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya, i d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus: Decret Legislatiu 1/2009 de 21 de juliol de 2009, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de Residus; i Decret 201/1994, de 26 de juliol, reguladors dels enderroc i altres residus de la construcció.

3. Qualsevol actuació que es desenvolupi en un emplaçament relacionat amb activitats potencialment contaminants del sòl cal que s'ajusti al compliment del Real Decreto 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 contaminants.

4. En el 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.

5. Caldrà donar compliment als criteris establerts en el decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

6. En les obres d'urbanització s'hauran d'incorporar l'ús de materials reciclats per a subbases, paviments, panells aïllants, i d'altres, amb materials i productes que disposin d'etiqueta ecològica o del distintiu de garantia de qualitat ambiental, com ara els utilitzats com a pintures, mecanismes d'estalvi d'aigua, desencofrats, canonades de drenatge, malles de senyalització, etc.

Per altra banda, cal evitar la utilització de materials que durant la seva fabricació hagin produït un fort impacte al medi ambient i aquells potencialment perillosos per a la salut, com ho són els derivats del fibrociment que continguin asbestos.

7. S'hauran de produir els mínims moviments de terres durant l'execució de les obres d'urbanització, de manera que tant la vialitat com els espais verds públics s'adaptin topogràficament al màxim al terreny existent.

En tot cas els moviments de terres no hauran de dipositar-se a sobre del terreny natural, ni es podrà modificar la pendent natural del terreny excepte per adequar talussos originats per la rasant de la vialitat en diversos punts del seu traçat.

8. S'hauran de preveure espais accessibles i integrats per a la recollida selectiva de les diverses fraccions dels residus domèstics, com ara paper i cartró, vidre, envasos, fracció orgànica i rebuig, i es senyalitzarà la deixalleria més propera. En tot cas, s'haurà de fer un estudi d'impacte visual per tal de situar adientment, minimitzant el seu impacte visual i maximitzant-ne la integració, dels contenidors fora de l'abast de les vistes que hi hagin de l'entorn natural i paisatgístic del sector a desenvolupar.

Art. 307. La vialitat en el projecte d'urbanització.

1. El planejament derivat en sòl urbà no consolidat, sòl urbanitzable delimitat i sòl no urbanitzable haurà de projectar i dimensionar la seva vialitat atenent a la capacitat pròpia del sector en relació amb el nucli urbà al qual pertany, mitjançant un estudi de mobilitat en el que es tingui en compte entre altres aspectes l'amplada del carrer i voreres, l'aparcament públic de vehicles, carrils bici i de vianants segregats, i possibles accessos al transport públic.

2. La vialitat del sector de planejament derivat s'haurà d'adaptar topogràficament al terreny natural tan bé com sigui possible, evitant la formació de talussos, pantalles i moviments de terra que puguin contribuir a l'erosió de l'entorn natural dels voltants i a la contaminació amb sediments de les lleres dels cursos hídrics de l'entorn.

3. En el cas que es vulgui ampliar la capacitat d'un carrer, carretera o camí preexistent, localitzat dins d'un sector de planejament derivat, s'hauran d'integrar a la secció del nou carrer tots els elements naturals o culturals que es localitzin a banda i banda del mateix, com ara alineacions d'arbres, murs de bancals agrícoles, i en cap cas es podrà determinar l'eliminació ni la seva substitució per altres de nova creació.

4. S'haurà de potenciar i privilegiar el model sostenible de mobilitat interna, amb carrils bici o de vianants, que connecti els nous creixements residencials o hotelers amb els nuclis ja consolidats, evitant l'ús abusiu del vehicle propi. En aquest cas, es podran condicionar i mantenir antics camins rurals, amb un mínim d'urbanització.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Art. 308. Valors ambientals dels diferents tipus d'espais públics.

1. El planejament derivat en sòl urbà no consolidat, en sòl urbanitzable delimitat i en sòl no urbanitzable hauran de vetllar pel correcte compliment de les condicions i mesures correctores d'impacte ambiental que es donin abans i durant les obres d'urbanització.

En tot cas, es tindran en compte els valors naturals i paisatgístics que hauran de ser respectats i incorporats tant com sigui possible als sistemes definits pel present pla d'ordenació urbanística plurimunicipal i que estan formats pels espais lliures públics, els equipaments comunitaris i pel sistema viari.

2. D'acord amb el context dels diferents nuclis urbans ceretans, molts encara vinculats a un entorn eminentment rural i altres en clars processos de densificació urbana, els nous espais lliures suposen moltes vegades exercicis merament paradoxals, quant ens trobem amb acurats dissenys del verd públic competint amb la proximitat d'un entorn natural tan ric com divers i, amb la feblesa afegida que suposa la gestió i el manteniment en òptimes condicions d'aquest tipus d'espai públic per part de les diferents administracions locals.

D'aquesta forma, s'estableix com a prioritari la necessitat d'entendre els espais lliures públics com a part inherent d'un entorn natural proper, de forma que aquests s'hagin d'urbanitzar mínimament.

3. La localització i el disseny de les zones verdes s'haurà de realitzar sempre tenint en compte els elements preexistents i la preservació d'aquells més interessants, i no a l'inrevés. És a dir, és la presència d'arbrat agrícola, ornamental i forestal preexistent, o d'altres elements d'interès (cultura de la pedra seca, cultura de l'aigua...), els que determinaran el disseny final dels jardins, que haurà de ser conservador del paisatge original.

Durant les tasques d'execució sempre es prendran les mesures de protecció físiques necessàries per a la preservació d'aquests elements, per tal d'evitar danys causats per maquinària.

4. El present Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal considerarà a tots els efectes als cursos hídrics dins el sistema hidrogràfic, com ho són els torrents o rieres, quan aquests quedin inserits dins d'un sector de planejament derivat d'acord amb la normativa sectorial vigent.

En tot cas, el projecte d'urbanització haurà de respectar i condicionar els fons de les lleres, potenciar la vegetació de ribera amb noves plantacions de plantes autòctones i en cap cas es permetrà la modificació de la secció amb rocalla, murs de contenció de formigó o pedra o altres elements que pugin perjudicar el correcte cabal d'aigües durant l'època de pluges i desglaç.

5. Les zones verdes confrontants amb la vegetació de ribera de les rieres estaran destinades de manera preferent a ampliar la franja de vegetació natural de ribera dels cursos fluvials. En tot cas, en la seva part més allunyada del curs fluvial es poden situar espais i estructures pel gaudi dels ciutadans, sempre encaminades al passeig i a la contemplació, estudi i interpretació dels ecosistemes de ribera.

6. Sempre que sigui possible, els espais verds respectaran els sistemes de captació d'aigua i reg preexistents en les finques que tinguin aquesta destinació, i projectaran l'aprofitament d'aquesta infraestructura pel reg citat, que sempre serà gota a gota (exceptuant les zones de gespa situades puntualment en indrets destinats a l'oci).

Totes les basses agrícoles preexistents situades a l'interior de les zones verdes seran tractades amb especial cura i incorporades al projecte de zona verda com àrea ornamental d'aigües.

7. No es permetrà en cap cas la consideració d'aquest espais verds com a places pavimentades, ni aptes per a ús ocasional com a zona d'aparcament.

8. Pel que fa a la localització i característiques físiques dels equipaments comunitaris a desenvolupar pel planejament derivat, aquests hauran d'evitar qualsevol tipus d'afectació al medi

3163

natural que l'envolta, salvant i incorporant possibles masses boscoses, o d'arbres independents al projecte d'execució.

En el cas que la urbanització i edificació suposi la tala d'arbres, el projecte d'execució preveurà la nova plantació d'exemplars autòctons amb una proporció mínima de 5 arbres per cada 100 m² de sostre construït d'equipaments.

9. En tot cas, l'edificació s'haurà d'adaptar al màxim a la topografia natural del terreny evitant grans excavacions i moviments de terres.

10. El sistema viari a part de fer efectives les condicions definides al present capítol haurà d'incorporar un seguit de mesures tècniques correctores per tal d'unificar mínimament les condicions estètiques entorn al disseny, com ara els nous elements de mobiliari urbà, elements de seguretat com baranes i finalment amb el tipus de paviment de les vies per a vehicles, voreres, carril bici i antigues preexistències com els camins que es vulguin adaptar com recorreguts per a vianants.

11. Els elements de mobiliari urbà que s'hagin d'instal·lar a l'àmbit de l'espai públic dels sectors a desenvolupar hauran d'estar dissenyats pensant en el tipus de paisatge urbà al qual van destinats, incorporant per sobre de tot materials tradicionals com la fusta i la pedra del país i evitant l'ús d'elements metàl·lics que puguin deteriorar-se més ràpidament. En tot cas, s'optarà per aquells elements que hagin estat fabricats amb criteris de sostenibilitat i/o disposin de les respectives etiquetes ecològiques.

12. Pel que fa a la pavimentació dels diferents tipus de vials que travessin el sector a desenvolupar, es tindrà especial cura en aplicar revestiments asfàltics reductors de soroll. Per a les voreres, es podrà fer servir paviments de llambordes de pedra en lloc d'elements prefabricats de formigó com ho són els panots o els paviments continus de formigó texturat.

13. Els antics camins rurals que hagin quedat inclosos en les zones verdes del sector a desenvolupar s'hauran de condicionar mínimament amb tractament antilliscant quan la seva pendent assoleixi un mínim del 8%. En tot cas s'haurà de prioritzar la visió d'aquest camins com a connectors directes del sòl urbà amb l'entorn natural.

14. Quan el planejament derivat contempli la creació de carrils bici o d'altres tipus de vies per a vianants, segregades de l'àmbit estricte de les voreres dels vials per a vehicles, aquestes hauran d'estar integrades amb l'entorn, evitant els revestiments amb colors llampants als carrils bici i preveient el mateix tipus de paviment que el tradicionalment utilitzat en els nuclis urbans consolidats.

Art. 309. Prevenció d'incendis

1. S'ha de disposar dels hidrants d'incendi suficients i d'una xarxa d'abastament d'aigua contra incendis que garanteixi els requeriments establerts en els articles 1,2,3 i 4 de l'Annex del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis. Segons la seva Disposició transitòria, les determinacions d'aquest Decret s'hauran de fer constar en els projectes d'urbanització que s'aprovin inicialment després de l'entrada en vigor del mateix Decret.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

2. A més, la obligatorietat de disposar d'hidrants d'incendi també queda determinada en la normativa que tot seguit es relaciona:

- L'article 2.e) del Decret 64/1995, de 7 de març pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendi de 100 mm de diàmetre, d'acord amb l'article 1 de l'Annex del Decret 241/1994.
- L'article 8.1 del Decret 123/2005, de 14 de juny de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, estableix que la xarxa d'hidrants homologats par a l'extinció d'incendis ha de complir els requeriments establerts pel Decret 241/1994.

3. Per a usos no industrials, la Secció 4 del Document Bàsic Seguretat en cas d'incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març el qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), estableix la necessitat de disposar d'hidrants d'incendi a les edificacions destinades a usos no industrials en funció de la seva alçada d'evacuació, de la seva ocupació i de la seva superfície.

4. Relatiu a les condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers

- L'apartat f) de l'article 72.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, especifica que els plànols d'informació urbanística han de contenir informació gràfica sobre les característiques de la xarxa general viària, existents o planificades, als efectes de delimitar-ne el rang, les possibilitats d'utilització dels punts d'accés, i les servituds i restriccions del territori imposades per la legislació sectorial respectiva, que siguin rellevants per a l'ordenació urbanística.
- S'han de mantenir les condicions d'entorn i accessibilitat per a la intervenció dels bombers definides en els articles 6,7 i 11 de l'Annex del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, que regulen les condicions de via pública apta per a autoescales de bombers i nombre de façanes d'accés, respectivament.
- Cal afegir les especificacions tècniques següents:

Per a usos no industrials, la Secció 5 de Document Bàsic Seguretat en cas d'incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, estableix les condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, els radis dels trams corbats, així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers. També es determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar de dues vies d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

Per a usos industrials, l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que tant el planejament urbanístic com les condicions de disseny i construcció dels edificis, en particular el seu entorn immediat, i els seus accessos, han de possibilitar i facilitar la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis. El punt 10 de l'Annex II, obliga a disposar de dues vies d'accés alternatives a aquells establiments industrials que limitin amb zones forestals; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

5. Franja de protecció respecte d'àrees forestals:

- Les edificacions que afronten amb àrees forestals, estan obligades a mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa y arbustiva, amb massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades, segons l'article 5 del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

La necessitat de mantenir aquesta franja de protecció respecte de la massa forestal també s'estableix en:

- L'article 2.a) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una zona de seguretat de 25 metres d'amplada, a comptar des del seu perímetre exterior.
- L'article 6.3 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, especifica que les noves urbanitzacions que prevegin els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incloure dintre del seu àmbit les franges de protecció contra incendis. El mateix article 6, així com l'Annex 2 del Decret, fixen les condicions d'aquestes franges de protecció.
- Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar d'una franja de 25 metres d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea forestal així com un camí perimetral de 5 metres que podrà incloure's a la mateixa franja
- Per a usos industrials, l'apartat 10 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que els establiments de risc mig i alt ubicats propers a una massa forestal, han de mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades.

6. Ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge

- Cal considerar les restriccions per a edificacions d'ús industrial i d'emmagatzematge en relació a ubicacions no permeses de sectors d'incendis amb activitats industrials i d'emmagatzematge que determina l'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

SECCIÓ 3. CONDICIONS GENERALS DE L'EDIFICACIÓ.

Art. 310. Tipus de paràmetres.

El planejament derivat en sòl urbà no consolidat, sòl urbanitzable delimitat i sòl no urbanitzable haurà de fer referència als elements següents en el projecte d'edificació:

- Estalvi, ús eficient i reutilització de l'aigua en el projecte d'edificació.
- Condicions acústiques, lumíniques i electromagnètiques en el projecte d'edificació.
- Gestió de materials i residus en el projecte d'edificació.
- Estalvi, generació autònoma i eficiència energètica.

Art. 311. Estalvi, ús eficient i reutilització de l'aigua en el projecte d'edificació.

1. Les edificacions hauran d'instal·lar una doble xarxa separativa d'aigües, una per a la recollida d'aigües pluvials i l'altra per al clavegueram.

2. No es permet la connexió de la xarxa de recollida d'aigües pluvials de les cobertes, terrasses i paviments a la xarxa de clavegueram. La xarxa d'aigües pluvials s'haurà de connectar a la xarxa municipal d'aigües pluvials.

3. D'acord amb el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, es contemplarà la possibilitat que el projecte d'edificació incorpori un dipòsit soterrat d'emmagatzematge per a aigües pluvials per tal de fer-la servir per al rec dels jardins i espais verds privats, d'un volum mínim de 5 m³ per habitatge o 10 m³ mínim per unitat constructiva. Per al bombeig de l'aigua pluvial, si s'escau, es podran utilitzar sistemes d'energia solar amb plafons captadors. La xarxa d'aigües pluvials s'haurà de assenyalar degudament per tal d'evitar possibles connexions de la xarxa separativa d'aigües residuals a la mateixa. El dipòsit general d'acumulació s'haurà d'intercalar entre la xarxa d'aigües pluvials de l'edificació i la via pública.

4. En èpoques d'insuficiència d'aigua de pluja, s'haurà de disposar d'una altra captació privada o pou, sense cap connexió a la xarxa municipal d'abastament públic d'aigua potable, excepte que el terme municipal disposi d'una companyia concessionària de l'abastament de subministrament amb cabal suficient per regar.

5. La conservació d'elements naturals preexistents com ara arbres o conjunts boscosos i la seva integració al projecte d'edificació en el context de la parcel·la en què es trobin, i la incorporació de noves plantacions permetran crear noves zones d'ombra ajudant a reduir les pèrdues d'aigua per evaporació a l'estiu. En tot cas, la superfície màxima enjardinada no superarà el 70% de l'espai lliure de l'entorn privat de l'edificació.

Es plantaran espècies autòctones i naturalitzades pròpies de la zona, les quals requereixen menys manteniment i menys requeriments hídrics, a més d'ajudar a l'integració de les construccions a l'entorn natural i millorar l'impacte paisatgístic.

La proporció d'arbres a plantar serà com a mínim de 5 arbres per cada 100 m² de sostre edificat, i en cas d'eliminació o tala de conjunts arbrats la proporció serà de 2 arbres per cada arbre eliminat.

Es permetran les plantacions de gespa sempre i quan el sistema de rec impliqui la reutilització de les aigües pluvials per al seu manteniment òptim.

6. En els espais verds privats, s'hauran d'instal·lar sistemes de reg amb goteig o microaspersió, i regar a hores de baixa insolació mitjançant sistemes automàtics temporitzats. La vegetació d'aquests espais s'haurà de regar amb les aigües pluvials recollides i emmagatzemades.

- 7. Les edificacions hauran d'instal·lar reguladors de pressió per a cada comptador individual d'entrada d'aigua, per tal que la pressió màxima sigui de 2,5 kg/cm2 durant tots els mesos de l'any.
- 8. Per a la resta de paràmetres d'ecoeficiència relatius a les instal·lacions d'aigua sanitària als edificis d'habitatges, s'aplicaran els articles determinats pel Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- 9. En tot cas, i en els elements sanitaris de les edificacions es prioritzarà l'ús de productes amb distintius o certificacions ambientals com ho són els estalviadors d'aigua o similars.
- 10. Pel que fa a l'ús de piscines es prioritzarà la seva construcció comunitària en detriment de la d'ús particular, per tal de maximitzar l'estalvi d'aigua.
- 11. En els casos que no existeixi EDAR general o sigui insuficient ens els nuclis de població a on s'implanti l'edificació, abans de connectar l'escomesa d'aigües negres de l'edifici a la xarxa general municipal, s'intercalerà una fosa filtre prefabricada compacta, formada com a mínim per un recinte decantador-digestor i filtre biològic, a fi d'aconseguir una depuració prèvia, amb els estàndards contemplats al RD 606/2003. Aquesta fosa s'haurà d'ubicar a l'interior de la finca.

Art. 312. Condicions acústiques, lumíniques i electromagnètiques en el projecte d'edificació.

- 1. El planejament derivat haurà de tenir en compte l'orientació de les diferents dependències interiors i exteriors de l'edificació, adequant el seu disseny a les fonts de soroll tan externes com internes. En tot cas, en aquestes Normes urbanístiques queden recollits tots els requisits que han de complir les diferents tipologies edificatòries que regula el present Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal, mitjançant els paràmetres generals relatius a l'ordenació de l'edificació i de forma particular per a cada zona, en les condicions d'edificació.
- 2. El projecte d'edificació haurà d'incloure un estudi d'impacte visual per tal de localitzar tots els elements tècnics de l'edificació fora de l'abast de les vistes des dels espais públics i privats que l'envolten. En aquest estudi s'analitzaran les diferents alternatives i justificacions de les solucions adoptades. En tot cas, els elements tècnics de telecomunicacions hauran de quedar centralitzats per l'ús comunitari de l'edificació i unitat tipològica, quedant prohibida la seva localització fora dels àmbits reservats exclusivament per ells.
- 3. Les instal·lacions de climatització i/o ventilació, si n'hi ha, no hauran de perjudicar, tant en els edificis pròxims com als propis usuaris, amb nivells d'immisió superiors als establerts a la Llei 16/2002, de protecció contra la contaminació acústica, o bé l'ordenança comarcal de sorolls, si aquesta és més restrictiva que la llei abans esmentada o de qualsevol altra normativa vigent de referència.
- 4. En cap cas les instal·lacions auxiliars i complementàries de l'edificació, com ho són els ascensors, funcionament de màquines, equips de climatització, podran transmetre a l'interior de l'edifici nivells sonors i vibracions superiors als establerts en la legislació abans esmentada.
- 5. En les noves edificacions dels sectors de planejament derivat no hi podrà haver cap punt d'enllumenat fixat a les façanes o altres elements exteriors per sobre dels 7 metres d'alçada, i en les zones d'especial sensibilitat o foscor, l'alçada màxima es fixarà en 5,5 metres.

En tot cas, el tipus de fanal utilitzat en els espais verds privats i zones de pas entre edificacions estarà dissenyat per garantir l'estalvi i l'eficiència energètica i la reducció de la contaminació lumínica. El projecte constructiu justificarà aquests aspectes; així, per exemple, es prioritzaran les làmpades VSAP o tecnologia més eficient, així com la situació de reductors d'intensitat de llum durant les hores de menys activitat, la situació de conjunts de programadors i fotòmetres per



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

adequar l'encesa a la il·luminació exterior, i la reducció de la intensitat i densitat d'il·luminacions en zones de poca o gens circulació de persones.

6. Els nous fanals i balises que s'incorporin als diferents espais verds privats hauran de tenir pantalles per tal de garantir la direccionalitat cap a terra de la llum evitant així la contaminació lluminosa. Queden prohibits els fanals tipus globus sense pantalla.

7. En el cas d'edificacions destinades a ús hotel·ler o industrial, els rètols publicitaris s'hauran d'integrar a les façanes seguint les especificacions establertes a l'estudi d'impacte ambiental i visual que acompanyi al projecte d'edificació. En tot cas, queden prohibits els rètols il·luminats, tipus neon, de grans dimensions en les cobertes i només es permetran els rètols situats a nivell de planta baixa en contacte amb els accessos, i amb una il·luminació feta de dalt a baix amb les respectives mesures d'estalvi energètic.

8. Queda prohibida la il·luminació decorativa de les façanes de les edificacions i de la vegetació dels espais lliures privats mitjançant reflectors localitzats al terra i qualsevol mena de decoració lumínica efectista que suposi un perjudici per a la qualitat atmosfèrica de la zona.

Art. 313. Gestió dels materials i residus en el projecte d'edificació.

1. Fomentar el reciclatge i la reutilització de residus urbans i facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament i/o dipòsit. En aquest sentit, es recorda que caldrà preveure, per mitjà d'ordenances específiques, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per optimitzar les operacions de recollida i transport de residus, de conformitat amb l'Article 49 del Decret Legislatiu 1/2009 de 21 de juliol de 2009, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de Residus.

2. Gestionar els residus d'enderroc, de la construcció i excavació que es generin en el desenvolupament del pla en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya, i d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus: Decret Legislatiu 1/2009 de 21 de juliol de 2009, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de Residus; i Decret 201/1994, de 26 de juliol, reguladors dels enderroc i altres residus de la construcció.

3. Qualsevol actuació que es desenvolupi en un emplaçament relacionat amb activitats potencialment contaminants del sòl cal que s'ajusti al compliment del Real Decreto 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 contaminants.

4. En el 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.

5. Caldrà donar compliment als criteris establerts en el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

6. En les obres d'edificació s'hauran d'incorporar l'ús de materials reciclats per a subbases, paviments, panells aïllants, i d'altres, amb materials i productes que disposin d'etiqueta ecològica o del distintiu de garantia de qualitat ambiental, com ara els utilitzats com a pintures, mecanismes d'estalvi d'aigua, desencofrats, canonades de drenatge, malles de senyalització, etc.

Per altra banda, cal minimitzar i evitar la utilització de materials que durant la seva fabricació hagin produït un més destacat impacte al medi ambient i aquells potencialment perillosos per a la salut, com ho són els derivats del fibrociment que continguin asbestos. Per a conèixer una relació

d'aquests materials es consultarà l'Agència de Residus de Catalunya o organisme competent regulador de la gestió de residus en l'àmbit del projecte.

7. En el cas que hi hagi alguna demolició de construccions preexistents a l'interior de la parcel·la, es destinaran els residus petris generats a obres d'urbanització del espai lliure privat, com ara paviments o petits elements de mobiliari urbà.

8. S'hauran de d'optimitzar i minimitzar els moviments de terres durant l'execució de les obres d'edificació, de manera que tant l'edificació com els espais verds privats s'adaptin topogràficament al terreny existent.

En tot cas els materials originats pels moviments de terres no hauran de dipositar-se a sobre del terreny natural, ni es podrà modificar el pendent natural del terreny excepte per adequar talussos originats per les excavacions de les cimentacions i plantes soterrani.

9. S'hauran de preveure espais a l'interior de la parcel·la i integrats per a la recollida selectiva dels residus domèstics, com ara paper i cartró, vidre, envasos i rebuig, i compost. En tot cas, s'haurà de fer un estudi d'impacte visual per tal de situar adientment els contenidors fora de l'abast immediat de les vistes des de les edificacions i des de les zones de lleure de l'espai lliure privat.

10. Es potenciarà la localització de contenidors, espais o recipients per al foment del compostatge als espais verds privats per tal d'afavorir aquest tipus de reciclatge vegetal com material d'abonament.

Art. 314. Estalvi, generació autònoma i eficiència energètica.

En tot cas, el projecte d'edificació haurà d'incorporar un seguit de mesures a l'àmbit domèstic destinades a assegurar l'ús racional de l'energia i fomentar l'estalvi energètic, d'acord amb allò establert al Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eficiència en els edificis, i que serà d'obligat compliment a tot l'àmbit del present Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal. En aquest sentit, els projectes d'edificació hauran d'incorporar, entre d'altres, sistemes de captació d'energia solar tèrmica, sistemes d'aprofitament de recursos i sistemes de protecció solar i inèrcia tèrmica.

SECCIÓ 4. PREVENCIÓ DE RISCOS I VIABILITAT DEL PLANEJAMENT DERIVAT

Art. 315. Risc.

El POUPM de la Cerdanya ha de servir d'instrument per a donar a conèixer els diferents riscos existents en relació als usos possibles del sòl en funció de les zones de risc definides, així com la definició, si s'escau, del control del risc normatiu, i d'acord amb el Mapa de Protecció Civil de Catalunya (MPCC), en què s'especifiquen les diferents zones territorials amb un risc natural o tecnològic rellevant.

Els riscos que preveu el MPCC són tant els especials (sísmic, d'incendi forestal, nevades, inundacions, contaminació accidental de les aigües marines, transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril, establiments industrials que manipulen substàncies perilloses, nuclear, aeronàutic, d'allaus i radiològic), com els riscos no especials (transport de viatgers per ferrocarril i risc en conductes fixes de transport de substàncies perilloses) i també riscos bàsics segons el criteri territorial de protecció civil.

L'origen d'aquest mapa és el dret dels ciutadans a ser informats dels riscos col·lectius greus que els poden afectar i de les mesures públiques per fer-los front. Amb aquesta finalitat, el mapa recull els aspectes de gestió dels riscos existents i, a més, concretats territorialment. Això també permet una visió conjunta dels diferents riscos que afecten un àmbit territorial concret i de la gestió global que se'n fa en aquell territori.

Art. 316. Riscos de protecció civil

Els municipis de l'àmbit del POUPM hauran d'actualitzar o tramitar el seus respectius Plans d'actuació municipal per a riscos bàsics, i d'acord amb el que determini el Mapa de Protecció Civil de Catalunya.

Art. 317. Risc d'inundabilitat

1. Aquest POUPM inclou, dins d'aquestes Normes urbanístiques i com annexes de la documentació del Pla, els estudis d'inundabilitat de detall dels diferents cursos hídrics que puguin suposar risc hidrogeomorfològic als sectors de creixement previstos pel Pla. Aquests estudis d'inundabilitat inclouen l'estimació de les alçades de la làmina d'aigua per als diferents períodes de retorn de 10, 100 i 500 anys, el model emprat i els càlculs obtinguts i la cartografia amb els resultats assolits, que s'han superposat amb les ordenacions indicatives previstes pel POUPM a les fitxes gràfiques dels sectors afectats.

2. El POUPM incorpora els estudis d'inundabilitat de detall dels següents sectors i figures de planejament:

- Bolvir: Estudi d'inundabilitat de detall del Torrent dels Agustins, del Rec Rigat i del Torrent del Llosers que afecta al sector de sòl urbanitzable delimitat PPU-BOL-1.
- Fontanals de Cerdanya:
 - Estudi d'inundabilitat de detall del Riu d'Alp al seu pas pel nucli d'Estoll que afecta al polígon PAU-FON-3.
 - Estudi d'inundabilitat de detall de la llera del Torrenyer al seu pas pel Vilar d'Urtx i que afecta al polígon PAU-FON-5.
 - Estudi d'inundabilitat de detall de la llera del Torrenyer al seu pas pel Vilar d'Urtx i que afecta al sector PMU-FON-3.

- Estudi d'inundabilitat de detall del torrent de Les Pereres al seu pas per Les Pereres i que afecta al sector PMU-FON-5.
 - Estudi d'inundabilitat de detall del torrent de la Malúria al seu pas per Queixans i que afecta al sector PPU-FON-2.
 - Estudi d'inundabilitat de detall del torrent d'Urtx al seu pas per Urtx i que afecta al sector PPU-FON-3.
 - Estudi d'inundabilitat de detall del torrent d'Urtx al seu pas per Urtx i que afecta al sector PPU-FON-4.
- Ger:
- Estudi d'inundabilitat de detall del torrent de Montmalús al seu pas pel nucli de Ger que afecta al sector PPU-GER-1.
 - Estudi d'inundabilitat de detall del torrent de Montmalús al seu pas pel nucli de Ger que afecta al sector PPU-El Torrent.
- Meranges:
- Estudi d'inundabilitat de detall del torrent de les Deveses al seu pas pel nucli de Meranges que afecta al sector PMU-MER-4.
 - Estudi d'inundabilitat de detall del torrent de les Deveses al seu pas pel nucli de Meranges que afecta al sector PMU-MER-5.
- Montellà i Martinet:
- Estudi d'inundabilitat de detall del Riu de la Llosa al seu pas pel nucli de Martinet que afecta al sector PPU-MON-1.
- Prats i Sansor:
- Estudi d'inundabilitat de detall del torrent de les Llanes al seu pas pel nucli de Prats que afecta al sector PMU-PRA-1.
- Prullans:
- Estudi d'inundabilitat de detall del torrent de la Banya al seu pas per ponent del polígon industrial de Bellver que afecta al sector PPU-PRU-4.

En tot cas, l'ordenació proposada per aquests sectors haurà de ser compatible amb el punt 5é del RD 9/2009 i amb l'article 6 i les Disposicions Transitòries 1º i 2º del Reglament de la Llei d'Urbanisme. En aquest sentit, tant la conveniència com l'ordenació precisa d'aquests sectors quedaran condicionades a la resolució de l'informe tècnic emès per l'Agència Catalana de l'Aigua a partir dels estudis d'inundabilitat de detall que s'incorporen al present Pla, amb l'objectiu d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics.

3. El POUPM, a la fitxa normativa corresponent, incorpora la determinació que aquells plans especials en sòl no urbanitzable, afectats per riscos hidrogeomorfològics, han d'incorporar abans de l'inici de la seva tramitació l'estudi d'inundabilitat de detall corresponent, així com una proposta d'ordenació del mateix que s'adeqüi al Reglament de la Llei d'urbanisme. Aquest pla especial i el seu estudi d'inundabilitat hauran de ser revisats i valorats per l'Agència Catalana de l'Aigua per a l'emissió del corresponent informe en el marc de la tramitació urbanística.

4. Els municipis de l'àmbit de l'àmbit del POUPM, que no en disposin hauran de redactar el Pla d'Actuació Municipal (PAM) de conformitat amb l'apartat 3.3.1.1. del Pla Especial d'Emergències per Inundacions (INUNCAT, aprovat per Acord de Govern de 22 d'agost de 2006 i publicat al DOGC de data 30 d'agost de 2006). Les funcions bàsiques del PAM són:

- Preveure l'estructura organitzativa i els procediments per a la intervenció en emergències per inundació.

- Preveure procediments d'informació i alerta a la població, prestant especial atenció als elements vulnerables possiblement afectats.
- Preveure l'organització necessària per a la posada en pràctica, en cas d'emergència, de mesures orientades a la disminució dels efectes de la inundació i dels fenòmens perillosos que d'ella se'n pugui derivar.
- Catalogar els mitjans i recursos específics per a la posada en pràctica de les activitats previstes.

Art. 318. Risc de nevades i d'allaus.

1. D'acord amb el Pla especial per nevades a Catalunya (NEUCAT), al menys a l'àmbit del POUPM, un cop cada 10 anys hi ha risc de nevada que acumuli gruixos en 24 hores de més de 50 cm. És per aquest motiu, que es tindran en compte les determinacions del NEUCAT, especialment pel que fa a la xarxa viària i vies fèrries, les zones poblades i les xarxes bàsiques de subministrament. La redacció del corresponent Pla d'Actuació Municipal (PAM), per als municipis que encara no disposin, és obligada.

2. D'acord amb la condició de municipis d'alta muntanya, el risc d'allaus és un fenomen que es concentra en les parts més elevades de la serralada pirinenca, als municipis de Lles de Cerdanya, Meranges, Ger i Guils de Cerdanya, i al llarg de les cotes més elevades de la Serra del Cadí als municipis de Montellà i Martinet, Riu de Cerdanya i Urús. En tot cas, s'hauran de tenir en compte les determinacions de la Direcció General de Protecció Civil de la Generalitat (DGPC) i de l'activació de la fase d'alerta del Pla de Protecció Civil de Catalunya (Proccat).

Art. 319. Risc d'incendis

Els municipis de l'àmbit del POUPM de la Cerdanya que estan inclosos dins dels municipis catalogats com d'alt risc d'incendi pel Departament de Medi Ambient i Habitatge són Fontanals de Cerdanya, Ger i Guils de Cerdanya, caracteritzats per presentar un percentatge de recobriment comprès entre un 25 i un 50% d'espècies inflamables durant tot l'any i altament inflamables durant l'estiu. D'una altra banda es constata que degut a la vegetació de la Cerdanya, formada per boscos caducifolis, boscos de ribera, prats de dalls i zones de conreu el risc d'incendi forestal varia depenent de la zona de risc baix a risc moderat. Tanmateix, algunes zones del territori i alguns punts dispersos del territori són zones amb un risc alt de perill d'incendi forestal. En tot cas, els municipis que no disposin hauran de tramitar els corresponents Plans de prevenció d'incendis i Pla d'Actuació d'incendis.

Art. 320. Riscos geològics. Risc sísmic.


Els municipis de l'àmbit del POUPM s'inclouen en el Pla d'emergències per risc sísmic a Catalunya (SISMICAT) dintre dels municipis on són previsible sismes amb grau d'intensitat igual o superior a VII per a un període de retorn de 500 anys. S'ha de tenir en compte que les intensitats avaluades pel SISMICAT es troben entre VI i XII i que el grau de dany més alt que es correspon amb el VII és el lleu pels ponts articulats, canals, dipòsits elevats, torres de comunicacions i equipaments elèctrics, mecànics i d'alta tecnologia.

La documentació urbanística del planejament derivat en sòl urbanitzable haurà d'aportar els estudis pertinents de valoració del risc geològic i, en el cas que sigui convenient, la proposta d'ordenació del planejament derivat adoptarà els seus resultats i establirà les mesures de minimització d'aquests riscos.

Les empreses, centres i instal·lacions vulnerables segons planejament sectorial vigent, hauran d'elaborar un Pla d'Autoprotecció (PAU), que s'haurà d'incorporar al Pla d'Actuació Municipal (PAM), el qual s'haurà de redactar en cas que els municipis de l'àmbit del POUPM no en disposin.

Art. 321. Risc d'accident en el transport de mercaderies perilloses

D'acord amb els fluxos de transport de mercaderia perillosa, que a l'àmbit del POUPM es correspon amb la xarxa viària territorial que conformen la carretera N-260 i la E-09, i d'acord amb allò fixat al Pla d'emergència de la Generalitat de Catalunya per a accidents en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril (TRANSCAT), el Consell Comarcal de la Cerdanya podrà elaborar plans d'assistència i suport (PAS) als municipis del seu àmbit territorial per ajudar-los a complir les seves responsabilitats.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

TÍTOL IX. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 322. Definició.

L'instrument general de protecció de patrimoni dels municipis que formen part de l'àmbit del present Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal de la Cerdanya és el Catàleg i el Pla especial de protecció del patrimoni que el desenvolupi. El Catàleg de construccions, conjunts arquitectònics, jaciments arqueològics i elements paisatgístics d'interès es concreta en aquest document, d'acord amb el que preveu l'article 71 del DL 1/2010 i el Reglament que el desenvolupa.

Art. 323. Catàleg de béns a protegir.

1. És la relació de béns d'interès històric, artístic, arquitectònic, ambiental i paisatgístic a conservar i preservar de la seva degradació.

2. El Catàleg estableix diferents nivells de protecció, segons les característiques particulars de cada un dels elements relacionats, segons els nivells següents:

– **Nivell A:** Béns culturals d'interès nacional (BCIN): Tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993 de 30 de Setembre del Patrimoni Cultural Català i que correspon a la de béns d'interès cultural definida per la Llei de patrimoni històric espanyol. Els béns d'aquesta categoria no poden ser enderrocats i només es permeten obres de consolidació, rehabilitació i manteniment. Les obres o canvis d'ús han de ser informats favorablement pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

– **Nivell B:** Elements arquitectònics, paisatgístics i culturals d'interès local que preservar i mantenir com a elements identificadors dels diferents municipis que integren el present Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal. (BCIL): Tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català. Formen part d'aquest nivell els conjunts urbans, edificacions singulars, arbres monumentals, recorreguts paisatgístics, masies, fites de terme municipal i fonts.

Finalment, els castells, esglésies i masies d'època medieval són elements de l'evolució històrica dels municipis i cal interpretar-los com a zones d'expectativa arqueològica. És per això que considerem que qualsevol actuació en aquest tipus d'edificis haurà de contemplar la corresponent intervenció arqueològica.

– **Nivell C:** Protecció urbanística:

Béns urbanísticament protegits que sense complir les condicions dels anteriors, no havent estat objecte de declaració ni de catalogació, reuneixen valors històrics, artístics, estètics o tradicionals a considerar com a rellevants.

– **Nivell C.1:** Integral:

Els edificis el valor dels quals resideix principalment en la seva estructura tipològica, exteriorment reflectida en la façana i en la disposició dels elements privatis o comuns (vestíbuls, caixa de l'escala, estructura i els que s'assenyala a la fitxa de protecció corresponent), que són les parts protegides, essent susceptible la resta de l'edifici d'actuacions de rehabilitació que mantinguin o revaloritzin els esmentats elements.

- **Nivell C.2: Volumètrica:**

Els edificis el valor dels quals es troba exclusivament en la forma i dimensió del seu volum, definit pel gàlib màxim existent actualment. Per tant, poden ser substituïts però ultrapassat el gàlib actual.

- **Nivell C.3: Façanes:**

Els edificis el valor dels quals es troba fonamentalment en totes o algunes de les façanes. En aquest nivell de protecció, serà prioritari i preferent la rehabilitació dels edificis existents. No obstant, es permet la substitució dels edificis existents sempre que es mantinguin les façanes originals o, si això no és tècnicament viable amb mitjans normals, que la composició de les façanes de les noves edificacions es basi amb la de les edificacions originals. A més a més, a les façanes de les noves edificacions s'hauran d'emprar materials similars, i s'hauran de mantenir els elements més representatius i de valor arquitectònic de la façana original. En els projectes dels nous edificis que substitueixen els protegits amb la clau C.3, quan no es conservin les façanes, s'haurà de presentar un estudi justificatiu, com a document annex al projecte tècnic que justifiqui que la composició de la façana de la nova edificació es basa amb la de l'edificació existent, i que s'utilitzin materials semblants als de la façana original i es conserven els elements més representatius i de valor arquitectònic.

- **Nivell C.4: Elements, fonts i recorreguts**

Formen part d'aquest nivell de protecció:

- **Elements arquitectònics:** totes aquelles obres aïllades, de petit format, que s'integren en el paisatge com a objectes d'interès específic per raons històriques, científiques, artístiques, culturals o socials, i que conserven totalment o parcialment el seu disseny (per exemple, les creus de terme).
- **Obra civil:** les obres d'enginyeria civil, com ponts, canals o camins, que tenen un interès específic per raons històriques, arqueològiques, científiques, culturals o socials.
- **Fonts:** són els indrets d'on brolla o brollava aigua subterrània. Algunes disposen d'elements arquitectònics que canalitzen l'aigua per a ser recollida.

- **Nivell C.5: Jaciments arqueològics:**

Formen part d'aquesta categoria tant zones conegudes i estudiades, com d'altres amb expectativa de trobar restes arqueològiques al subsòl a partir de troballes realitzades en superfície. El POUPM adjunta fitxes individualitzades elaborades a partir de la Carta arqueològica i paleontològica de la Cerdanya.

Els jaciments arqueològics no poden ser objecte de modificació de la topografia o edificació en tant no hagin estat objecte d'estudi i documentació i en tant no comptin amb programa d'excavació. En tot cas, qualsevol intervenció haurà de

comptar amb informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

- Nivell C.6: Béns d'interès natural:

En aquest nivell de protecció s'hi engloben els espècimens botànics que tenen valor per les seves mides excepcionals, edat, història, particularitat científica, etc; i les zones d'interès, formades per boscos i zones que formen un conjunt vegetal.

SECCIÓ 2. NIVELLS DE PROTECCIÓ DELS BÉNS PER MUNICIPI

Art. 324. Bolvir.

- Nivell A: BCIN.
 - Torre de Bolvir. Decret 22/04/1949-BOE 5/5/1949
- Nivell B: BCIL.
 - Església de Santa Cecília de Bolvir.
- Nivell C: Protecció urbanística.
 - Nivell C.1: Integral.
 - Capella de la Mare de Déu de l'Esperança.
 - Santuari de la Mare de Déu del Remei.
 - Església de Talltorta.
 - Capella de Sant Rafael.
 - Torre del Remei.
 - Nivell C.2: Volumètrica.
 - Ca l'Elies.
 - Cal Ros.
 - Cal Po.
 - Casa Rius-Fina.
 - Cal Fanxicó.
 - Cal Xanxó.
 - Cal Salvador.
 - El Molí de Bolvir.
 - Zona residencial del Golf.
 - Nivell C.3: Façanes.
 - Nivell C.4: Elements arquitectònics, obra civil, fonts, elements urbans,objectes.
 - Elements arquitectònics:
 - Cal Mir.
 - Balconada Carrer Talltorta núm. 8 (Talltorta).
 - Portal de La Torre de Bolvir.
 - Portal Cal Manjolet.
 - Portal Cal Elias.
 - Portal Cal Domenec.
 - Portal Cal Ros.
 - Portal Cal Comptea.
 - Portal Les Esplanes.
 - Portal Cal Jan.
 - Portal Cal Carletes.
 - Portal Cal Teixidor.
 - Portal Cal Sunyer.
 - Portal Mas Sallens.

- Fonts:
 - Font de la Vall.
 - Font de Sallens.
- Obra civil:
 - Pont del Solé.
- Nivell C.5: Jaciments arqueològics. (Carta arqueològica i paleontològica de la Cerdanya_Bolvir)
 - Poblat Altajó-Tajó.
 - La Devesa Canal: Representació gràfica sobre pedra.
 - Els Castellots. La Corona: estructures conservades de poblat.
 - Sallent: estructures conservades de poblat.
 - Sant Climent del Soler: estructures conservades de poblat.
 - Pont del Soler (Veure fitxa obra civil)
 - Puig d'Oca: antic monument.
 - Sant Climent de Talltorta: església.
- Nivell C.6: Béns d'interès natural.

Art. 325. Das.

- Nivell A: BCIN.
 - Torre de Guaita. Decret 22/04/1949-BOE 5/5/1949
- Nivell B: BCIL.
 - Església de Santa Maria de Mosoll.
 - Ermita de Santa Bàrbara de Das.
 - Església de Sant Iscle i Santa Victòria.
 - Balconada de Cal Ferrer.
- Nivell C: Protecció urbanística.
 - Nivell C.1: Integral.
 - Església de Sant Julià de Tartera.
 - Església de Sant Llorenç.
 - Nivell C.2: Volumètrica.
 - Cal Pel Ras.
 - Cal Xamberg.
 - Casa Carrer Sant Eduard núm. 3.
 - Casa del Comú.
 - Torre de Das i torreta (caseta del jardí).
 - Casa Carrer Valentí Almirall núm. 15.
 - Casa Carrer Major de Sanavastre.
 - Nivell C.3: Façanes.
 - Forn de Das.
 - Façana carrer Valentí Almirall núm 14
 - Nivell C.4: Elements arquitectònics, obra civil, fonts, elements urbans,objectes.
 - Elements arquitectònics:
 - Rellotge de sol de Cal Arderiu.
 - Casa Camí Vila, Sanavastre.
 - Casa Plaça Major, Sanavastre.
 - Portal del Mas del Ros.
 - Portal de Ca l'Arderiu de Mosoll.
 - Portal de Cal Corpets.
 - Portal annex a Cal Xamberg.



- Portal del Carrer Pi i Maragall núm. 2.
- Portal del Carrer Arrabal de Santa Bàrbara núm. 3.
- Portal de l'Era de Cal Ros.
- Portal del Carrer Valentí Almirall núm. 19.
- Portal de la Plaça de la Font Gran.
- Portal del Carrer Pi i Maragall núm. 1.
- Portal del Carrer Major (Sanavastre).
- Portal de Cal Pahí (Sanavastre).
- Portal de Cal Calet (Sanavastre).
- Portal de Can Simó (Sanavastre).
- Portal Casa de la Plaça Major (Sanavastre).
- Portal Casa del Carrer Major (Sanavastre).

- Fonts:
 - Font Gran.
 - Abeurador de la Font Gran.
 - Abeurador situat a la sortida de Sanavastre.
 - Safareig de Mosoll.
 - Font Plaça del Fustell.
 - La Fonteta.

- Nivell C.5: Jaciments arqueològics. (Carta arqueològica i paleontològica de la Cerdanya_Das)
 - El Pedró: lloc d'enterrament.
 - Mas Ros: lloc d'enterrament.
 - Sanavastre: estruc. Peribles altres.
 - Torreta de Das (veure fitxa Torre de Guaita).
 - Tuta de Mosoll: cova artificial hipogeu.
 - Venzilles: estructures conservades de poblat.
 - Jaciment paleontològic de Das: mines de lignit.

- Nivell C.6: Béns d'interès natural.

Art. 326. Fontanals de Cerdanya.

- Nivell A: BCIN.
- Nivell B: BCIL.
 - Església de Sant Esteve de les Pereres.
 - Església de Sant Cosme i Sant Damià.
 - Església de Sant Miquel de Soriguerola.
 - Església de Sant Martí d'Urtx.
 - Església de Santa Eulàlia d'Estoll.

- Nivell C: Protecció urbanística.
 - Nivell C.1: Integral.
 - Nivell C.2: Volumètrica.
 - Hostal d'Escardacs.
 - La Rectoria.
 - Cal Balart.
 - Mas Escaloper.
 - Cal Junoy.
 - Mas d'Amunt.
 - Casa Carrer del Bosc.

- Casa Plaça de l'Escola.
- Torre C del Carrer Major de Queixans.
- Torre D del Carrer Major de Queixans.
- Mas Camí del Molí (Les Pereres).
- Mas Montagut.
- Torre A del Camí de l'Església (Les Pereres).
- Casa Club del Golf Fontanals.
- Torre d'Estoll.
- Conjunt de Soriguera.
- Cal Colom d'Estoll.
- Cal Gasparó d'Urtx.
- Central elèctrica de Renfe.
- Estació de Queixans.
- Estació d'Urtx.
- Nivell C.3: Façanes.
- Nivell C.4: Elements arquitectònics, obra civil, fonts, elements urbans, objectes.
 - Elements arquitectònics:
 - Paller a la Plaça del Torrent de Queixans.
 - Portal de Cal Titó Vell (El Vilar d'Urtx).
 - Portal de la Plaça Major núm. 2 (Urtx).
 - Portal de Cal Junoy (Queixans).
 - Portal Casa de la Plaça de l'Escola (Queixans).
 - Portal Casa II del Carrer del Bosc (Queixans).
 - Portalet Casa II del Carrer del Bosc (Queixans).
 - Portal Mas del Camí del Molí (Les Pereres).
 - Portal del Mas Montagut (Les Pereres).
 - Portal Cal Montserrat (Les Pereres).
 - Portal de Cal Xerdà (Soriguerola).
 - Portal del Mas Soriguera (Soriguerola).
 - Portal de la Torre d'Estoll.
 - Portal Bellprat al Passeig dels Plàtans.
 - Fonts:
 - Font del Carrer Major d'El Vilar d'Urtx.
 - Font Mas Montagut o de Les Pereres.
 - Font de Sant Isidre o d'en Tano.
 - Font del Dipòsit.
 - Font del Pla de les Forques.
 - Font de Sant Martí o d'Urtx.
 - Font de Santa Eulàlia.
 - Font de la Plaça Major d'El Vilar d'Urtx.
 - Font de Sant Esteve.
 - Abeuradors (Urtx).
 - Font de la Plaça Major d'Urtx.
 - Font del carrer Major de Queixans.
 - Font de Sant Cosme i Sant Damià.
 - Obra civil:
 - Pont d'En Solé (Riu Carol).
 - Pont del Molí de 'Anglès (Riu Segre).
 - Elements urbans:
 - Passeig dels Plàtans.
 - Creu Guerra al camí del Mas Soriguera.
- Nivell C.5: Jaciments arqueològics. (Carta arqueològica i paleontològica de la Cerdanya_ Fontanals de Cerdanya)
 - Necròpolis de l'Església d'Escadarcs: lloc d'enterrament.
 - Pi del Castellar: Estructures conservades poblat.

- Puig d'Oca: lloc d'habitació.
 - Pla d'Escadarcs: lloc d'habitació.
 - Pont del Soler: pont.
 - Sant Miquel de Soriguerola (Veure fitxa església Sant Miquel Soriguerola).
 - Santa Eulàlia d'Estoll (Veure fitxa església Santa Eulàlia d'Estoll)
- Nivell C.6: Béns d'interès natural.

Art. 327. Ger.

- Nivell A: BCIN.
- Nivell B: BCIL.
 - Església de Santa Eugènia de Saga.
 - Església de Sant Climent de Gréixer.
- Nivell C: Protecció urbanística.
 - Nivell C.1: Integral.
 - Capella de Sant Pere de Ger.
 - Església de Santa Coloma.
 - Nivell C.2: Volumètrica.
 - Molí de Ger.
 - La Torre.
 - Nivell C.3: Façanes.
 - Nivell C.4: Elements arquitectònics, obra civil, fonts, elements urbans, objectes.
 - Fonts:
 - Font del Puet.
 - Font de Cal Gepó.
 - Font de la Feixa.
 - Font de Sant Bonaventura.
 - Elements arquitectònics:
 - Portal de Ca l'Eudald (Saga).
 - Portal de Cal Gravet (Saga).
 - Portal de Cal Bosom 1 (Saga).
 - Portal de Cal Bosom 2 (Saga).
 - Portal de Cal Pau (Saga).
 - Portal de l'Hort (Saga).
 - Portal de Cal Antonet (Ger).
 - Portal de Cal Fabra (Ger).
 - Portal de Cal Reus (Ger).
 - Portal de Cal Sindreu (Ger).
 - Portal del Carrer Major (Ger).
 - Portal del Carrer Quatre Cantons (Ger).
 - Portal del Carrer Major (Ger).
 - Portal del Carrer Andreu Xandri núm. 13 (Ger).
 - Portal del Carrer de la Torre (Ger).
 - Portal del Carrer Meranges (Ger).
 - Portal del Carrer del Rec (Ger).
 - Portal Casa del Carrer del Rec (Ger).
 - Nivell C.5: Jaciments arqueològics. (Carta arqueològica i paleontològica de la Cerdanya_Ger)
 - Dipòsit d'aigües de Ger: representacions gràfiques sobre pedra.
 - El Castellar: lloc d'habitació.

- Gravats sobre roques a Niula: representacions gràfiques sobre pedra.
 - Montmalús: estructures conservades poblats.
 - Niula: estructures conservades poblats.
 - Sant Joan de Saga, Sant Joan Rodó: església
 - Santa Eugènia de Saga: (Veure fitxa Santa Eugènia de Saga)
 - Altajó: poblat.
- Nivell C.6: Béns d'interès natural.

Art. 328. Guils de Cerdanya.

- Nivell A: BCIN.
 - Església de Sant Esteve de Guils. M/Resol/19800522/BOE/19800717; incoat BCIN 22/5/1980-BOE 17/7/1980
- Nivell B: BCIL.
 - Església de Sant Vicenç de Saneja.
- Nivell C: Protecció urbanística.
 - Nivell C.1: Integral.
 - Capella de Sant Martí d'Aravó.
 - Nivell C.2: Volumètrica.
 - Casa Roca.
 - Cal Duc de Saneja.
 - Cal Avellanet.
 - Cal Maurell.
 - Cal Po.
 - Cal Romagosa.
 - Nivell C.3: Façanes.
 - Nivell C.4: Elements arquitectònics, obra civil, fonts, elements urbans, objectes.
 - Fonts:
 - Font de Cal Mariano.
 - Font de les Òbiles.
 - Font de la Canal.
 - Font de Cal Nen Petit.
 - Font de la Plaça Major de Guils.
 - Fontanera. El Pla de Fontanera.
 - La Font (Saneja).
 - Font de Sant Martí d'Aravó.
 - Font (Carrer del Malet).
 - Obra civil:
 - Pont de Sant Martí d'Aravó.
 - Elements arquitectònics:
 - Portal de Cal Po 1 (Sant Martí d'Aravó).
 - Portal de Cal Po 2 (Sant Martí d'Aravó).
 - Portal del Carrer del Mig núm. 1 (Guils).
 - Portal del Carrer del Mig núm. 2 (Guils).
 - Portal de Cal Rafita (Guils).
 - Portal de Cal Alujo (Guils).
 - Portal de Cal Pont (Guils).
 - Portal del Carrer del Malet (Guils).
 - Portal del Cal Ribot (Guils).
 - Portal de Cal Mingo (Saneja).
 - Portal de Cal Moxó (Saneja).
 - Portal de Cal Duc (Saneja).



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- Portal Hort (Saneja).
- Portal de Cal Montellà (Sant Martí d'Aravó).
- Portal (Sant Martí d'Aravó).
- Portal del Carrer de l'Església núm. 3 (Saneja).
- Nivell C.5: Jaciments arqueològics. (Carta arqueològica i paleontològica de la Cerdanya_Guils de Cerdanya)
 - Pont de Sant Martí (veure fitxa Pont Sant Martí d'Aravó).
- Nivell C.6: Béns d'interès natural.

Art. 329. Lles de Cerdanya.

- Nivell A: BCIN.
 - Capella Mare de Déu dels Angels de la Llosa.
 - Mas Barnola. Decret 22/04/1949-BOE 5/5/1949
 - Castell de la Llosa. Decret 22/04/1949-BOE 5/5/1949
 - La Rectoria. Castell de Lles. Decret 22/04/1949-BOE 5/5/1949
 - Castell de Travesseres. Decret 22/04/1949-BOE 5/5/1949
- Nivell B: BCIL.
 - Església de Sant Fructuós de Músser.
 - Capella de la Mare de Déu del Roser.
 - Església de Sant Martí.
 - Església de Sant Sebastià de Viliella.
 - Ermita de Sant Marc.
 - Església de Sant Jaume de Travesseres.
 - Església de Santa Llúcia.
 - Capella de Sant Francesc o Santiago.
 - Capella del Cementiri de Coborriu de la Llosa.
 - Església de Sant Pere de Lles.
 - Ermita de Sant Cosme i Sant Damià.
 - Sant Marcel d'Aràns.
 - Pedra Dreta situada al costat de l'església de Sant Sebastià de Viliella.
- Nivell C: Protecció urbanística.
 - Nivell C.1: Integral.
 - Central de la Llum.
 - Molí de la Llosa.
 - Pedra Dreta situada al costat de l'església de Sant Sebastià de Viliella.
 - Búnquers existents al municipi.
 - Nivell C.2: Volumètrica.
 - Molí de Travesseres.
 - Balneari Senillers.
 - Can Fuster.
 - Can Pereantoni.
 - Molí d'Aràns.
 - Casa Garriga-Poch.
 - La Rectoria.
 - Banyes de Músser.
 - Central elèctrica al costat CN-260.
 - Nivell C.3: Façanes.
 - Pas de Cal Fuxet (Aràns).
 - Nivell C.4: Elements arquitectònics, obra civil, fonts, elements urbans, objectes.
 - Elements arquitectònics:
 - Murs al costat Carrer Ucata (Aràns).
 - Murs dels horts sota el Carrer de la Sèquia (Aràns).

- Mur del Carrer Major núm. 7 (Músser).
- Mur del Cementiri de Músser.
- Mur del Carrer Major de Músser.
- Mur sota el Carrer del Pont a Músser.
- Pujada del Carrer de l'Església (Músser).
- Pujada Carrer de les Escales de l'Església (Músser).
- Feixes i marges a les afores de Músser.
- Pas de Cal Pere Xic (Músser).
- Pas del Carrer del Pont núm. 3 (Músser).
- Portal de Cal Pereantoni 1 (Lles).
- Portal de Cal Pereantoni 2 (Lles).
- Portal de Ca l'Andreu (Travesseres).
- Portal de Can Salvador (Lles).
- Portal del Carrer Major núm. 17 (Viliella).
- Portal del Carrer del Mig núm. 3 (Lles).
- Portal de Can Mateu (Lles).
- Portal a Coborriu de la Llosa.
- Portal del Carrer Calvari (Arànsers).
- Portal del Carrer Escaler Església núm. 20 (Travesseres).
- Obra civil:
 - Camí a les fonts del Balneari de Senillers.
 - Pont del Diable al camí de Músser a Lles.
- Fonts:
 - Font del Pou.
 - La Font (Coborriu de la Llosa).
 - Font carrer de Travessera.
 - Font de Can Cona.
 - Font de Cap del Rec.
 - Font de la Plaça Major de Músser.
 - Font del camí d'Aransa.
 - Font de la Carretera (Senillers).
 - Font del Tardor.
 - Font del Païdor.
 - Font del Riu.
 - Font del Balneari.
 - Font del Boix.
 - Font de la Plaça (Travesseres)
 - La Font (Viliella).
 - Font a les afores de Músser.
 - Font al carrer Escaler l'Església.
 - Font del Riguer.
 - Font de la Bassosa.
- Nivell C.5: Jaciments arqueològics. (Carta arqueològica i paleontològica de la Cerdanya_Lles de Cerdanya)
 - Àvol: despoblat.
 - La Cabana: Llosa de granit.
 - Capella del Castell de la Llosa: (veure fitxa capella Mare de Déu dels Angels de la Llosa).
 - Castell de Travesseres: destruït. (veure fitxa castell de Travesseres)
 - Castell de la Llosa: (veure fitxa castell de la Llosa).
 - El Castellot: castell.
 - Cortals: despoblat.
 - La Rectoria (Castell de Lles): veure fitxa de la Rectoria de Lles.
 - Les Ribades: jaciment.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- Nivell C.6: Béns d'interès natural.

Art. 330. Meranges.

- Nivell A: BCIN.
 - Església de Sant Serni. Decret 22/3/1978-Acord 11/7/1995, BOE 26/4/1978-DOG 7/8/1995
 - Castell de Meranges. Decret 22/04/1949-BOE 5/5/1949
- Nivell B: BCIL.
- Nivell C: Protecció urbanística.
 - Nivell C.1: Integral.
 - Capella de Sant Antoni.
 - Capella de Sant Sadurní.
 - Àrea d'estada de Malniu.
 - Nivell C.2: Volumètrica.
 - Cal Monjo.
 - Antiga Rectoria de Meranges.
 - El Molí de Meranges.
 - Casa del Carrer del Retorn.
 - Nivell C.3: Façanes.
 - Nivell C.4: Elements arquitectònics, obra civil, fonts, elements urbans,objectes.
 - Elements arquitectònics:
 - Portal de l'Ajuntament, Museu de l'Esclop.
 - Xemeneia casa del Carrer Ponent.
 - Casa del Relotge de Sol.
 - Fonts:
 - Font del Romà.
 - Font de Malniu.
 - Font Bertran.
 - Font de les Rentadores.
 - Font Sasó.
 - Font del Molí.
 - Font particular al Carrer de la Muntanya núm. 5.
 - Obra civil:
 - Pas del Riu (situat al costat de l'Ajuntament).
 - Nivell C.5: Jaciments arqueològics. (Carta arqueològica i paleontològica de la Cerdanya_Meranges)
 - Les Barres. Camp de l'Església: lloc d'enterrament.
 - Canamassos, Vila de Maroto: estructures conservades de poblat.
 - Castell de Meranges: veure fitxa castell de Meranges.
 - Nivell C.6: Béns d'interès natural.

Art. 331. Montellà i Martinet.

- Nivell A: BCIN.
 - Casa-castell de Montellà. Decret 22/04/1949-BOE 5/5/1949
 - Castell de Villec. Decret 22/04/1949-BOE 5/5/1949
 - Murs i fortificacions al carrer Raval. Decret 22/04/1949-BOE 5/5/1949
- Nivell B: BCIL.
 - Església de Sant Genís. 18/6/2004
 - Església de Sant Iscle i Santa Victòria. 18/6/2004
 - Església de Sant Climent. 18/6/2004
 - Església de Sant Martí de Villec. 18/6/2004

- Nivell C: Protecció urbanística.
 - Nivell C.1: Integral.
 - Santuari de la Mare de Déu de Bastanit.
 - Campanar de l'Església de Sant Eloi.
 - Capella de Santa Magdalena.
 - Element religiós a El Cabiscol.
 - Església de Sant Serni.
 - Entorn de l'Església de Sant Martí de Villec.
 - Castell de Sant Romà.
 - Búnquers existents al municipi.
 - Pont de Cabiscol.
 - Nivell C.2: Volumètrica.
 - Capella de Sant Antoni de Pàdua.
 - Cal Bordanova..
 - Escoles i Ajuntament de Martinet.
 - Masia de la Molina de Ridolaina.
 - Molí de Bramasacs o de Villec.
 - Refugi Cèsar August Torras.
 - Nivell C.3: Façanes.
 - Nivell C.4: Elements arquitectònics, obra civil, fonts, elements urbans,objectes.
 - Elements arquitectònics:
 - Capella a les afores de Bastanit.
 - Mas Cal Pallarès (Villec).
 - Arcada de Cal Toni (Béixec).
 - Portal Casa Carrer Major núm. 10 (Montellà).
 - Portal Casa Carrer Major núm. 18 (Montellà).
 - Portal Casa Carrer Tossal núm. 2 (Montellà).
 - Portal Casa Carrer Major núm. 14 (Montellà).
 - Portal Ruvillec (Villec).
 - Fonts:
 - Font Freda o de Bastanit.
 - Font de Cal Carcolze.
 - Font-abeurador de la Plaça Major de Béixec.
 - Font de la Plaça Major d'Estana.
 - Font del Pouet.
 - Font del Coll de Pellers.
 - Font del Molí.
 - Font del Gos.
 - Font de la Bàscula.
 - Font d'en Vigo.
 - Font del Llac.
 - Font de Baix.
 - Font de la Plaça de Villec.
 - Font al carrer Pau.
 - Fonts al carrer Pere Serret.
 - Font-abeurador a la carretera de Martinet a Villec.
 - Font i pou a l'entrada de Béixec.
 - Obra civil:
 - Pont de Montellà a Martinet.
 - Nivell C.5: Jaciments arqueològics. (Carta arqueològica i paleontològica de la Cerdanya_Montellà i Martinet)
 - Camp de futbol de Martinet: estructures conservades de poblat.
 - Castell de Montellà: veure fitxa casa-castell de Montellà.
 - Castell de Sant Romà: veure fitxa Castell de sant Romà.
 - Castell de Villec., Roca de Villec: veure fitxa castell de Villec.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- Escàs: estructures conservades de poblat.
- Necròpolis d'Estana: lloc d'enterrament.
- Sant Climent d'Estana: veure fixa església Sant Climent.
- Sant Joan del Bassot: església destruïda.
- Sant Romà: estructures conservades de poblat.
- Nivell C.6: Béns d'interès natural.

Art. 332. Prats i Sansor.

- Nivell A: BCIN.
 - El Castell Roquer de Prats. Decret 22/04/1949-BOE 5/5/1949
- Nivell B: BCIL.
 - Església de Sant Serni de Prats.
 - Ermita de Sant Salvador de Pradanes.
- Nivell C: Protecció urbanística.
 - Nivell C.1: Integral.
 - Església de Sant Miquel de Sansor.
 - Nivell C.2: Volumètrica.
 - El Molí de Prats.
 - La Rajoleria.
 - Nivell C.3: Façanes.
 - Nivell C.4: Elements arquitectònics, obra civil, fonts, elements urbans, objectes.
 - Fonts:
 - Font Vella.
 - Font Galera o de Sant Salvador.
 - La Font, al Barri de Capdevila.
 - Font del Safareig (Sansor).
 - Safareig al Barri de Capdevila.
 - Elements arquitectònics:
 - Portal Cal Dominguet (Sansor).
 - Portal Carrer Únic de Sansor núm. 1.
 - Portal Carrer Únic de Sansor núm. 2.
 - Portal Carrer Únic de Sansor núm. 9.
 - Portal Carrer de la Font núm. 24 (Prats).
 - Portal Carrer de la Font núm. 28 (Prats).
 - Portal Carrer del Castell núm. 10 (Prats).
 - Portal Carrer del Castell núm. 15 (Prats).
 - Portal Carrer del Molí núm. 1 (Prats).
 - Portal Carrer del Barri núm. 10 (Prats).
 - Portal Carrer del Barri Capdevila núm. 5 (Prats).
 - Portal Carrer del Barri Capdevila núm. 20 (Prats).
 - Portal Carrer del Barri Capdevila núm. 8 (Prats).
 - Nivell C.5: Jaciments arqueològics. (Carta arqueològica i paleontològica de la Cerdanya Prats i Sansor)
 - Camp de Creus: lloc d'enterrament.
 - Castell de Prats: veure fitxa Castell Roquer de Prats.
 - Gravats de Prats: pedra gravada.
 - Montlleó: lloc d'habitació sense estructures.
 - Jaciment paleontològic Coll de Saig: jaciment lacustre.
 - Jaciment paleontològic de Prats: jaciment lacustre.
 - Nivell C.6: Béns d'interès natural.

Art. 333. Prullans.

- Nivell A: BCIN.
 - Casa Senyorial dels Barons de Prullans. Decret 22/04/1949-BOE 5/5/1949
 - La Bastida. Decret 22/04/1949-BOE 5/5/1949
- Nivell B: BCIL.
- Nivell C: Protecció urbanística.
 - Nivell C.1: Integral.
 - Església de Sant Quintí d'Ardòvol.
 - Església de Sant Esteve de Prullans.
 - Església de la Mare de Déu del Roser.
 - Nivell C.2: Volumètrica.
 - La Torre.
 - Instal·lació industrial situada a la carretera entre Bellver i Prullans.
 - Casa de Sant Quintí.
 - Nivell C.3: Façanes.
 - Nivell C.4: Elements arquitectònics, obra civil, fonts, elements urbans, objectes.
 - Elements arquitectònics:
 - Portal de La Torre.
 - Portal Carrer Font Subirana.
 - Portal Casa Esteve.
 - Portal Carrer Solà núm. 6.
 - Portal Carrer Solà.
 - Portal Can Janet.
 - Fonts:
 - La Font (abeurador d'Ardòvol).
 - Font Subirana.
 - Font Subirana II.
 - La Fonteta.
 - Font de Sant Isidre.
 - Font de la Plaça de la Cerdanya.
 - Font Fresca.
 - Abeurador del costat de la Font Fresca.
 - Elements urbans:
 - Plaça de la Cerdanya.
 - Nivell C.5: Jaciments arqueològics. (Carta arqueològica i paleontològica de la Cerdanya Prullans)
 - Balma i de Prullans: abrics d'habitació sense estructura.
 - Can Auren I-Roca Cobertorassa: Lloc d'enterrament.
 - Can Auren II-De la Collada d'Oren: Lloc d'enterrament.
 - Cova d'Annes: cova natural.
 - Poblat de Prullans: estructures conservades de poblat.
 - Sant Quintí d'Ardòvol: veure fitxa Església Sant Quintí d'Ardòvol.
 - Nivell C.6: Béns d'interès natural.

Art. 334. Riu de Cerdanya.

- Nivell A: BCIN.
- Nivell B: BCIL.
 - Església de Sant Joan Baptista.
- Nivell C: Protecció urbanística.
 - Nivell C.1: Integral.
 - Nivell C.2: Volumètrica.
 - Pas sota Casa del Carrer Migdia núm. 6.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- Casa Torre Riu de Cerdanya.
- Nivell C.3: Façanes.
- Nivell C.4: Elements arquitectònics, obra civil, fonts, elements urbans, objectes.
 - Fonts:
 - La Font de la Plaça de l'Ajuntament.
 - Elements arquitectònics:
 - Portal Carrer de la Fou núm. 1.
 - Portal Carrer Migdia núm. 2.
 - Portal Carrer Migdia núm. 6.
 - Portal Plaça Major núm. 3.
 - Portal Plaça Major núm. 4.
- Nivell C.5: Jaciments arqueològics. (Carta arqueològica i paleontològica de la Cerdanya_Riu de Cerdanya)
 - Canals: estructures conservades poblat.
- Nivell C.6: Béns d'interès natural.

Art. 335. Urús.

- Nivell A: BCIN.
 - Fortificació "La Presó". Decret 22/04/1949-BOE 5/5/1949
- Nivell B: BCIL.
 - Església de Sant Climent d'Urús.
 - Ermita de Sant Grau del Puig d'Urús.
- Nivell C: Protecció urbanística.
 - Nivell C.1: Integral.
 - Nivell C.2: Volumètrica.
 - Nivell C.3: Façanes.
 - Nivell C.4: Elements arquitectònics, obra civil, fonts, elements urbans, objectes.
 - Fonts:
 - Font Freda.
 - Font de la Plaça Major d'Urús.
 - Font del Veïnat.
 - Font Llebrera.
 - Nivell C.5: Jaciments arqueològics. (Carta arqueològica i paleontològica de la Cerdanya_Urús)
 - Castell Puig d'Urús-Fortificació La Presó: Torre defensa.
 - Despoblat de Vilagrau: estructures conservades poblat.
 - Serrat del Castellar-Serrat de Torruells: estructures conservades de poblat.
 - Nivell C.6: Béns d'interès natural.

SECCIÓ 3. GESTIÓ DEL PATRIMONI PROTEGIT.

Art. 336. Pla Especial de protecció del patrimoni.

1. Els diferents ajuntaments que formen part de l'àmbit del present Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal hauran de redactar i aprovar un Pla especial de Protecció del Patrimoni que concretarà el grau d'intervenció i tractament específic dels elements catalogats. En aquest document s'hauran de definir exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció específica total o parcial per a cada un d'ells i podrà definir un règim particular econòmic-fiscal, per tal d'estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats. També ha de concretar la incidència de la nova protecció de l'element en relació a l'entorn.

Els ajuntaments podran precisar i incorporar elements no explicitats en les categories esposades als articles anteriors d'aquestes Normes urbanístiques tal com béns del nivell C.6 de béns naturals.

2. El Pla Especial podrà reduir al mínim les condicions de protecció o excloure elements inclosos en el Catàleg, justificant degudament els motius d'exclusió previ informe del Departament de Cultura.

3. En tant els municipis no disposin de Pla Especial de protecció del seu patrimoni, es podran redactar Plans Especials de protecció de caràcter individualitzat referits a alguns elements o àmbits del catàleg. La iniciativa de la tramitació dels plans especials de protecció de caràcter individualitzat pot ser pública o privada.

4. En la redacció del Pla Especial del patrimoni, s'hauran de tenir en compte les determinacions de les fitxes dels Catàlegs de les masies i cases rurals aprovats definitivament.

Art. 337. Condicions de les obres de consolidació i conservació.

1. En tant no sigui vigent el Pla Especial de protecció de patrimoni corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya si es tracta d'un bé reconegut. Els usos seran concordants a la zona en la que s'emplacen i amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir.

2. Així mateix, en tant no sigui vigent el pla especial, es limitaran les modificacions dels edificis catalogats als elements no estructurals ni constitutius de les seves característiques formals d'identitat. El projecte de modificació haurà de justificar la conveniència o necessitat (física o jurídica) de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en els plànols de planta, secció i alçat.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

SECCIÓ 4. GESTIÓ DEL PATRIMONI NATURAL.

Art. 338. Catàleg de Patrimoni natural

1. Aquest POUPM no identifica de manera específica cap element natural, no obstant preveu la possibilitat de que, a través del Pla Especial de Patrimoni, s'estableixin elements que mereixin una especial atenció per les seves propietats i valors ambientals, naturals i culturals, de connectors, de configuració de paisatge i de contribució a la biodiversitat, que han de prevaldre i són objecte de protecció.
2. Els elements naturals i demés elements situats en sòl no urbanitzable que contribueixen a la preservació o millora de la biodiversitat ambiental, són susceptibles de protecció, mitjançant la seva inclusió en el Catàleg de patrimoni natural.
3. La definició del grau de protecció d'aquests element naturals, així com de les condicions per autoritzar actuacions de condicionament, restauració o manteniment dels elements, es definiran en el Pla especial del Catàleg de patrimoni natural.
4. Els ajuntaments de l'àmbit del POUPM, mitjançant el Pla especial, podran ampliar i/o excloure del Catàleg de Béns alguns dels elements, sempre que s'aporti la deguda justificació.
5. Els propietaris de terrenys en sòl no urbanitzable mantindran l'arbrat i les àrees de vegetació en bon estat. Quan es tracti d'elements naturals d'interès, mantindran els elements i els entorns en especials condicions de neteja, seguretat i salubritat. Es prohibeix la plantació d'espècies no autòctones que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació.
6. Els propietaris de terrenys en sòl no urbanitzable mantindran les propietats netes d'abocaments i cuidaran especialment l'estat del sotabosc, evitant accions encaminades a augmentar la degradació o el risc d'incendi.
7. Els ajuntaments de l'àmbit del POUPM vetllaran per la neteja i manteniment dels indrets. Quan sigui necessari, ordenaran l'execució de les neteges i obres necessàries per tal de mantenir en bones condicions elements susceptibles de protecció i de prevenció d'incendis forestals.
8. Els ajuntaments, amb la col·laboració d'altres administracions, podran establir ajuts i subvencions als particulars per a la elaboració de plans de gestió i actuacions de regeneració i millora.
9. La tala d'arbres motivada per la realització d'obres està subjecte a prèvia llicència municipal. El propietari aportarà el plànol de la localització dels arbres, el nom de les espècies i el compromís de les mesures a adoptar per a la seva reposició. En qualsevol cas serà necessària una suficient justificació de la tala de l'element vegetal.

Art. 339. Protecció de la flora i fauna autòctones i els hàbitats naturals

1. No s'admetran les actuacions que puguin comportar la desaparició o degradació significativa dels diferents hàbitats catalogats com a prioritaris o d'especial interès, tal com es determina en la legislació autonòmica i en la Directiva europea 92/43 i la seva modificació de 1997 de protecció dels hàbitats naturals.
2. Amb l'objectiu d'evitar la desaparició o alteració significativa de les poblacions d'espècies de la flora considerada especialment vulnerable i de les plantes endèmiques, tampoc s'admetran les actuacions que puguin comportar la desaparició o degradació significativa d'aquestes espècies.
3. Les actuacions de restauració i revegetació que es portin a terme dins dels diferents termes municipals s'hauran d'efectuar principalment i sempre que sigui possible amb varietats locals de les espècies autòctones pròpies.

TÍTOL X. PARÀMETRES RELATIUS A L'ÚS I ACTIVITAT.

CAPÍTOL I. CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ DELS USOS.

Art. 340. Classificació general.

1. Segons la seva funció urbanística s'estableixen els usos globals o principals, els específics i els complementaris, així com els usos compatibles i incompatibles, i també els admissibles i els prohibits. D'acord amb la localització i el caràcter del sistema, la zona, o el sector de planejament o gestió urbanística.

2. Segons la seva funció el Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal defineix i determina els usos específics següents:

- Habitatge unifamiliar.
- Habitatge plurifamiliar.
- Comercial.
- Oficines i serveis.
- Administratiu.
- Abastament i serveis urbans.
- Hoteler.
- Apart-hotel.
- Restauració.
- Recreatiu.
- Industrial.
- Magatzem.
- Serveis tècnics i mediambientals.
- Tallers mecànics.
- Aparcament.
- Estació de serveis.
- Educatiu
- Sanitari-assistencial.
- Esportiu.
- Cultural.
- Associatiu.
- Religios.
- Agrícola.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- Pecuari.
- Forestal.
- Activitats extractives.
- Viari.
- Ferroviari.
- Funerari.
- Càmping i caravàning.
- Lleure.
- Ecològic i paisatgístic.

Art. 341. Classificació dels usos segons la seva funció urbanística.

1. Usos admissibles i usos prohibits:

a) Ús admissible:

La seva implantació és permesa pel present Pla. Els espais adscribibles a un ús admissible poden ser limitats, a més a més, es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.

b) Ús prohibit:

La seva implantació no és permesa pel Pla.

2. Usos globals o principals, usos específics i usos complementaris:

a) Ús global o principal:

Defineix l'especialització d'un sector o àmbit de planejament.

b) Ús específic:

Defineix l'especialització zonal d'un sector.

c) Ús complementari:

Aquell que necessàriament ha d'incloure el planejament derivat que ordeni un sector de planejament.

- Aquest POUPM fixa com a obligatori i amb caràcter general l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per a cada zona o tipus d'edificació en funció dels usos.
- En cap cas s'admetran com a usos complementaris els usos d'habitatge, comercial o magatzem amb més de 500 m² de superfície, hotelier, industrial, estació de serveis o recreatiu.

3. Usos compatibles i usos incompatibles:

a) Ús compatible:

Aquells en els que la seva implantació no és contradictòria amb l'ús global o principal. Correspon al planejament derivat la definitiva admissió d'aquests usos i l'establiment de mesures o limitacions per a assegurar la no pertorbació dels usos globals i complementaris.

b) Ús incompatible:

Aquells en els que la seva implantació és contradictòria amb l'ús global o principal.

Art. 342. Definició dels usos globals o principals.

El present Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal distingeix i defineix els següents usos globals o principals:

1. Residencial:

- a) És aquell referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per a aquesta funció en habitatges.
- b) Dins de l'ús residencial es distingeixen els usos específics d'habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar.

2. Terciari:

- a) És aquell que comprèn les activitats de tipus comercial i les de servei.
- b) Activitat comercial és la que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usuals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.
- c) Activitat de servei és la que consisteix en la prestació de serveis personals al públic.
- d) Usos específics:
 - Oficines i serveis.
 - Hotelers.
 - Apart-hotel.
 - Restauració.
 - Altres similars.

3. Industrial i magatzem:

- a) Activitats industrials són les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.
- b) Usos específics:
 - Usos industrials específics en totes les seves diferents categories.
 - Magatzem.
 - Aparcament.
 - Estació de serveis.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

4. Rural:

- a) Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

5. De comunicacions:

- a) Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport viari, ferroviari i portuari.

6. De serveis tècnics:

- a) Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.

7. D'equipaments comunitaris:

- a) Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida als diferents nuclis poblacionals.

8. D'espais lliures:

- a) Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans.

Art. 343. Definició dels usos específics.

El present Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal distingeix i defineix els usos específics següents:

1. Habitatge unifamiliar:

- a) Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent o exclusiu.

2. Habitatge plurifamiliar:

- a) Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb accés i elements comuns.

3. Comercial:

- a) Comprèn els establiments oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs i al detall de caràcter individual o col·lectiu, o locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.
- b) Comprèn també les galeries comercials enteses com l'agrupació de diferents locals comercials que comparteixen uns espais comunitaris en el propi edifici.
- c) D'acord amb la legislació vigent (Decret 1/2009) els establiments comercials estaran subjectes a les següents condicions:

1. Gran establiment comercial:

- D'acord amb els paràmetres definits pel Decret 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, els grans establiments comercials corresponen a aquells de superfície neta de venda igual o superior als 1.300 m² i inferior a 2.500 m².
- D'acord amb els paràmetres definits pel Decret 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, són establiments comercials territorials, individuals o col·lectius, els d'una superfície de venda igual o superior a 2.500 m².
- D'acord amb els paràmetres definits pel Decret 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, són establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers.
- L'article 9 del Decret 1/2009, disposa que els grans establiments comercials, individuals o col·lectius, només es poden implantar en les trames urbanes consolidades dels municipis que són capitals de comarca o que tenen una població superior als 5.000 habitants o assimilables a aquests. En aquest sentit, i d'acord amb que els municipis de l'àmbit del POUPM tenen una població inferior a 5.000

habitants, només hi serà possible la implantació d'establiments comercials inferiors a 800 m² de superfície de venda (Establiment comercial petit), que es podran implantar, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable on l'ús d'habitatge sigui el dominant, i sense arribar a configurar un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.

- Els establiments comercials singulars (ECS) es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent ho prevegi, d'acord amb les determinacions de l'article 6 del Decret 1/2009.

2. Establiment comercial mitjà:

- D'acord amb els paràmetres definits pel Decret 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, són establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, els d'una superfície de venda igual o superior a 800 m² i inferior a 1.300 m².
- L'article 9 del Decret 1/2009, disposa que els mitjans establiments comercials, individuals o col·lectius, només es poden implantar en les trames urbanes consolidades dels municipis que són capitals de comarca o que tenen una població superior als 5.000 habitants o assimilables a aquests. En aquest sentit, i d'acord amb que els municipis de l'àmbit del POUPM tenen una població inferior a 5.000 habitants, només hi serà possible la implantació d'establiments comercials inferiors a 800 m² de superfície de venda (Establiment comercial petit), que es podran implantar, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable on l'ús d'habitatge sigui el dominant, i sense arribar a configurar un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.

3. Establiment comercial petit:

- D'acord amb els paràmetres definits pel Decret 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, són petits establiments comercials els d'una superfície de venda inferior a 800 m².
- Els petits establiments comercials es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús d'habitatge sigui el dominant, sempre que no configuren un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.

4. Oficines i serveis:

- a) Comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.
- b) Comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

5. Administratiu:

- a) Comprèn les instal·lacions pròpies de les diferents administracions públiques



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

6. Abastament i serveis urbans:

- a) Comprèn les instal·lacions com ara mercats, bombers, escorxadors municipals, policies locals, etc.

7. Hotelers:

- a) Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, residències i en general tots aquells establiments del sector de l'hostaleria i els seus serveis i en qualsevol de les seves modalitats de propietat.
- b) L'ús hotelers s'admetrà en totes les zones del sòl urbà i categories de sòl de desenvolupament en sectors urbanitzables.

8. Apart-hotel:

- a) Correspon a l'allotjament en apartaments dotats d'elements varis integrats i vinculats als serveis propis generals de l'establiment.
- b) L'ús d'apart-hotel únicament s'admetrà en aquells sòls delimitats específicament per aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal.

9. Restauració:

- a) Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, granges i similars.
- b) En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bar musicals, pubs o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

10. Recreatiu:

- a) Serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.
- b) Comprèn els locals com discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

11. Industrial:

- a) Comprèn les activitats desenvolupades en locals dedicats a la transformació mecànica de productes o matèries primes, els seus corresponents magatzems i patis de maniobra, i les seves oficines annexes.
- b) Inclou els tallers mecànics de reparació d'automòbils, així com totes aquelles activitats que pels materials utilitzats puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.

12. Magatzem:

- a) Comprèn els locals on es guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.
- b) Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com indústria.
- c) Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

13. Serveis tècnics i mediambientals:

- a) Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per als serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

- b) Comprèn les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la reutilització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.
 - c) Comprèn, a més dels serveis de les companyies, les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.
14. Tallers mecànics:
- a) Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles del ram mecànic i d'electricitat com activitat mixta d'indústria i serveis, compatibles amb l'ús residencial.
15. Aparcament:
- a) Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis.
 - b) Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.
16. Estació de serveis:
- a) Corresponen a les instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:
 - 3 aparells sortidors per al subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.
 - Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire i equip d'extinció d'incendis.
 - b) L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis relacionats amb la instal·lació, comercial, restauració i tallers de reparació d'automòbils.
17. Educatiu:
- a) Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats com escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars, i nivells oficials com preescolar, primària i secundària, batxillerat i universitari que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades en centres docents homologats.
 - b) Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.
18. Sanitari-assistencial:
- a) Serveis destinats al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars.
 - b) Comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils i llars per a la tercera edat, sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i, per tant, no siguin assimilables a usos residencials, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social i altres equiparables.
 - c) Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.
 - d) Les residències per a guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.



19. Esportiu:

- a) Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser els camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

20. Cultural:

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

21. Associatiu:

- a) Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

22. Religios:

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

23. Agrícola:

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

24. Pecuari:

- a) Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, com també les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes de l'explotació pecuària.

25. Forestal:

- a) Comprèn les activitats de manteniment, regeneració i extensió dels boscos.
- b) S'inclouran aquelles activitats silvícoles necessàries per dur a terme la funció principal definida anteriorment.

26. Activitats extractives:

- a) Comprèn les activitats relacionades amb l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres.

27. Viari:

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

28. Ferroviari:

- a) Comprèn les activitats pròpies de les línies de ferrocarril a cel obert existents, en projecte o simplement previstes pel futur, com també les instal·lacions que ocupen sòl, com ho són les estacions, directament relacionades amb la xarxa ferroviària i les activitats complementàries.

29. Funerari:

- a) Comprèn les cementiris i espais relacionats amb els difunts i les cerimònies específiques a ells destinats.

30. Càmping i caravàning:

- a) És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils, de vehicles rodats o casetes fixes.

31. Lleure:

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

32. Ecològic i paisatgístic:

- a) Comprèn les activitats orientades a la protecció d'espais no edificats que tenen determinades característiques mediambientals o paisatgístiques.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

CAPÍTOL II. REGULACIÓ GENERAL D'USOS.

Art. 344. Regulació segons el règim jurídic del sòl.

1. El present Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal regula els usos distingint els diferents règims de sòl.

2. En sòl urbà cadascuna de les zones generals té assignat un ús global. La regulació més detallada dels usos específics per les zones del sòl urbà es determina mitjançant l'assignació gradual dels usos principals i compatibles.

3. En sòl urbanitzable, cadascun dels sectors té assignat un o més usos globals.

Dins de cada sector la regulació més detallada dels usos específics per a les zones que defineixi el corresponent pla parcial urbanístic, es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos principals i compatibles.

El Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal o el corresponent pla parcial urbanístic podran fixar percentatges per a cadascun d'aquests usos específics.

4. En sòl no urbanitzable l'ús global serà el definit per aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal.

La regulació més detallada dels usos específics per a les zones dels sòl no urbanitzable es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos principals, compatibles i incompatibles.

5. Els sòls destinats a sistemes també tindran assignat un ús global.

Per a cadascun dels diferents sistemes generals o locals s'estableix l'ús principal i els usos compatibles.

Art. 345. Desenvolupament de la regulació dels usos.

1. La determinació d'un ús global per a cada zona general, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, o sistema és competència del Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal. La seva alteració requereix la revisió o la modificació del Pla.

2. La determinació d'un o diversos usos principals per a cada zona o subzona de sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, o per als sistemes generals o locals és competència del Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal. L'alteració d'aquests usos principals, quan la seva determinació vingui regulada per aquest Pla, requereix la modificació del Pla.

3. La determinació dels usos compatibles o incompatibles és competència del Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal. Això no obstant, es podran alterar aquests usos amb les següents condicions:

- a) En el sòl urbà mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública es podrà restringir la localització i les característiques de qualsevol d'aquests usos:
 - Prohibir usos compatibles admesos pel present POUPM.
 - Admetre usos no contemplats pel present POUPM sempre que siguin compatibles amb l'ús principal i precisar l'emplaçament dels diferents usos compatibles dins l'edificació en el propi Pla especial.
- b) En el sòl urbanitzable delimitat mitjançant l'aprovació del Pla parcial urbanístic es regularan detalladament aquests usos. En sòl urbanitzable no delimitat, en el seu cas, el Programa d'actuació urbanística municipal, podrà determinar els usos compatibles i incompatibles en el sectors que delimiti.

- c) En el sòl no urbanitzable mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública es podran prohibir usos admesos pel present POUPM. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús incompatible o prohibit que estigui regulat per aquest POUPM com a norma bàsica.

Art. 346. Autorització provisional dels usos específics.

1. Els usos específics que s'autoritzin en edificis o instal·lacions fora d'ordenació seguiran el règim general establert en aquesta Normativa, d'acord amb el que disposen els articles 53 del DL 1/2010. El règim d'edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme és l'article 108 del DL 1/2010.

2. Són usos provisionals els que s'estableixen de forma temporal, i no precisen de la construcció d'obres o instal·lacions permanents, i no dificulten l'execució de planejament. Aquests usos podran autoritzar-se a precari d'acord amb la legislació vigent.

Tanmateix, hauran de desaparèixer i enderrocar-se les obres i instal·lacions a que hagin donat lloc, sense cap tipus d'indemnització, quan l'Ajuntament acordi la renovació de l'autorització.

En cap cas podran iniciar-se les obres sense que l'autorització acceptada pel propietari s'inscrigui, amb les condicions indicades, en el Registre de la Propietat. Aquesta autorització haurà de renovar-se cada dos anys. En defecte de la renovació es considerarà caducada.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

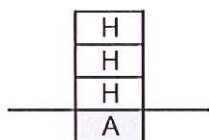
CAPÍTOL III. LIMITACIONS GENERALS D'USOS.

Art. 347. Situacions relatives.

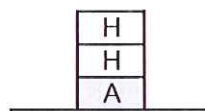
1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions:
 - a) Situació 1: Dins del sòl urbà residencial.
 - a) En planta soterrani d'edifici d'habitatges amb accés independent.
 - b) En planta baixa d'edifici d'habitatges amb accés independent.
 - c) En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per mitjà d'espais comunitaris.
 - d) En planta pis d'edifici d'habitatges amb ús d'habitatges a les plantes inferiors.
 - b) Situació 2: Dins del sòl urbà residencial.
 - a) En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu.
 - b) En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge.
 - c) Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
 - c) Situació 3: En zones industrials dins del nucli urbà.
 - a) En edifici independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat.
 - b) En edifici independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat.
 - d) Situació 4: En zones industrials separades del nucli urbà:
 - a) En edificis aïllats fins a 7 metres de les parcel·les veïnes.
 - b) En edificis aïllats més de 7 metres de les parcel·les i dedicats a una única activitat.
 - e) Situació 5: En zones allunyades del nucli urbà:
 - a) En edificis aïllats en zones especials exclusives per aquest ús.

4. L'expressió gràfica de les situacions relatives es determina en el quadre següent:

1. Sòl urbà residencial



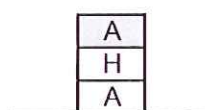
(a) Accés independent



(b) Accés independent

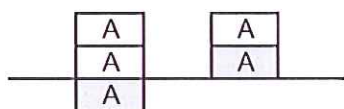


(c) Accés comunitari

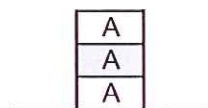


(d) Accés comunitari

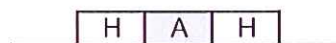
2. Sòl urbà residencial



(a) Accés exclusiu

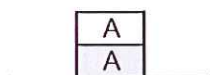


(b)

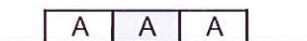
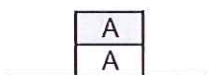


(c)

3. Zones industrials dins del nucli urbà



(a) Ús no exclusiu a una activitat



(b) Ús exclusiu a una activitat

4. Zones industrials separades del nucli urbà

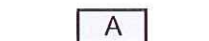


(a) < 7m



(b) > 7m

5. Zones allunyades del nucli urbà



A: activitat H: habitatge
 Situació de l'activitat

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Art. 348. Usos específics en relació a les situacions relatives.

Cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		RI	SITUACIONS RELATIVES																	
			1				2			3		4	5							
			a	b	c	d	a	b	c	a	b	a	b							
Comerç (municipis amb màx.de 10.000 hab)	Petit comerç																			
	Establiments comercials mitjans <= 400 m2																			
	Grans establiments <= 800 m2							*												
Oficines i serveis	< 120 m2							*												
	> 120 m2							*												
Hoteler	< 50 habitacions	III						*												
	> 50 habitacions	II.2						*												
Restauració		III																		
Recreatiu	< 100 persones aforament	II.2																		
	> 100 persones aforament	II.2						*												
Indústria sotmesa al règim de comunicació		III						*												
Indústria sotmesa al règim de llicència ambiental		II.2																		
Indústria sotmesa al règim de llicència ambiental i informe preceptiu		II.1																		
Indústria sotmesa al règim d'autorització ambiental		I																		
Magatzems	Productes perillosos <= 50 m3	III						*												
	Productes perillosos > 50 m3																			
	Mercaderies > 2000 m2	II.2																		
Serveis tècnics i mediambientals		II.2																		
		II.1																		
		I																		
Tallers mecànics i de reparacions de vehicles		III																		
		II.2																		
Aparcament																				
Estació de Serveis																				
Educatiu	< 120 m2							*												
	> 120 m2							*												
Sanitari assistencial	< 120 m2	II.2						*												
	> 120 m2	II.2						*												
Esportiu	< 120 m2																			
	> 120 m2																			
Associatiu	< 120 m2							*												
	> 120 m2							*												
Cultural								*												
Religiós	< 120 m2							*												
	> 120 m2							*												

* Només en planta inferior lligada a la mateixa activitat en planta baixa

Ús no permès

RI: Règim d'intervenció

Ús permès

Art. 349. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:

- a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi la corresponent ordenança reguladora pugui permetre la seva compatibilitat.
- b) Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.

2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:

- Sorolls i vibracions.
- Contaminació atmosfèrica.
- Aigües residuals.
- Residus.
- Càrrega i descàrrega.
- Aparcament.
- Olores.
- Radiacions electromagnètiques.
- Risc d'incendi.
- Risc d'explosió.

3. Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de la corresponent ordenança reguladora dels usos i les activitats valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Art. 350. Regulació supletòria.

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament en els articles anteriors, se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

Art. 351. Simultaneïtat d'usos.

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

Art. 352. Mesures tècniques correctores.

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.

2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient no estiguin permesos en una determinada zona, els serveis tècnics municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'administració podrà acordar el cessament o clausura de l'activitat.

Art. 353. Nivells màxims de soroll.

D'acord amb els límits establerts en els annexes 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, els diferents ajuntaments de l'àmbit del POUPM hauran d'actualitzar o redactar una Ordenança que reguli les mesures necessàries per a prevenir i corregir la contaminació acústica.

Els nivells màxims de soroll expressats en dB(A) que es poden percebre a la zona receptora deguts al funcionament d'una activitat s'ajustaran als valors assenyalats als annexes fixats al Decret 176/2009 abans esmentat.

Art. 354. Horaris.

A efectes d'aplicació dels nivells màxims admissibles, es considerarà horari diürn des de les 8 hores a les 21 hores, i horari nocturn des de les 21 hores fins les 8 hores.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS INDUSTRIAL.

Art. 355. Regulació específica de l'ús industrial.

Als efectes de l'emplaçament dels usos i de la compatibilitat entre els mateixos, el present Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal estableix la regulació específica de l'ús industrial que haurà de desenvolupar-se de forma detallada en l'Ordenança reguladora dels usos i les activitats.

Art. 356. Activitats.

1. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
2. La concreció de cadascuna de les activitats adscrites a l'ús industrial es podrà determinar en una ordenança específica.
3. Per a la qualificació de les activitats es tindran en compte les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial vigent, Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental d'activitats, reglaments que desenvolupen i les corresponents ordenances reguladores.
4. Es limita l'activitat comercial a aquella vinculada amb l'establiment industrial principal, sent d'aplicació els articles 6 i 9 del DL 1/2009 que fan referència als establiments comercials singulars (ECS) i que no admeten la implantació d'establiments de venda de productes de ferreteria, bricolatge i mobles.

Art. 357. Categoria de les activitats industrials.

1. La determinació de les categories de l'activitat industrial s'establirà en cada cas en funció de les molèsties, nocivitat, insalubritat i perill, considerant-ne els motius que assenyalen la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental d'activitats i que es resumeixen en:

- a) Prevenir la contaminació
- b) Prevenir la transferència de la contaminació
- c) Reduir la producció de residus
- d) Utilitzar l'energia, l'aigua i les matèries primeres racionalment
- e) Prendre mesures per prevenir els accidents
- f) Evitar risc de contaminació en cessar l'activitat

A més dels motius de molèstia o perill assenyalat, es consideraran per l'adquisició d'una indústria en una o altra categoria els següents efectes secundaris:

- g) Tipus de transport i operacions de càrrega i descàrrega que requereix l'activitat
- h) Instal·lacions visibles a que dóna lloc
- i) Aglomeracions del personal que són previsibles en funció del nombre d'empleats.

2. Als efectes d'aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal les activitats s'ajustaran a les classificacions de la Llei 20/2009 i a les especificacions contingudes en els seus annexos:

- a) Annex I
 - 1: Activitats sotmeses al règim d'avaluació d'impacte ambiental i d'autorització ambiental, subjectes a la Directiva 96/61/CE del Consell, del 24 de setembre de 1996, de prevenció i control integrats de la contaminació.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- 2: Activitats sotmeses al règim d'avaluació d'impacte ambiental i d'autorització ambiental, no subjectes a la Directiva 96/61/CE, del Consell, del 24 de setembre de 1996, de prevenció i control integrats de la contaminació.
 - 3. Activitats sotmeses al règim de declaració d'impacte ambiental amb una autorització substantiva.
 - b) Annex II: Activitats sotmeses al règim de llicència ambiental.
 - c) Annex III: Activitats sotmeses al règim de comunicació.
 - d) Annex IV: Activitats que, en el supòsit de no-subjecció al règim de llicència establert per la normativa administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives, resten subjectes al règim de llicència ambiental establert pel títol III d'aquesta llei.
 - e) Annex V: Criteris de selecció del procediment d'avaluació d'impacte ambiental de les activitats de l'annex II
 - f) Annex VI: Informes preceptius en matèria de medi ambient
3. Les activitats industrials sols s'admeten a les àrees específicament qualificades, a excepció d'aquelles incloses a l'annex III.12 que s'admeten amb caràcter general. Les activitats ramaderes s'admeten exclusivament en les àrees específicament qualificades.

CAPÍTOL V. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT.

Art. 358. Regulació específica de l'ús d'aparcament.

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.

Art. 359. 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.

Art. 360. 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 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.

Art. 361. Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions.

1. En totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el 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 construïts 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.

Art. 362. Previsió mínima de places d'aparcament.

Aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal 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:**
- Establiments de 4 i 5 estrelles: 1 plaça cada 3 habitacions.
 - Establiments de 3 estrelles: 1 plaça cada 5 habitacions.
 - 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:**
- 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.
 - 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:**
- Teatres, auditoris, cinemes i similars: 1 plaça cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.
 - 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.



Art. 363. Causes d'exempció de les previsions.

1. Exempció per causes tècniques.

- a) Quan per raons tècniques demostrades (aqüífers, 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.

TÍTOL XI. DISPOSICIONS

DISPOSICIONS ADDICIONALS

PRIMERA

A partir de l'entrada en vigor d'aquest POUPM, els diferents ajuntaments hauran d'aprovar o adaptar, com a complement del POUPM, les ordenances següents:

- Ordenança que regularà la instal·lació i funcionament dels elements de telecomunicació, en base al criteri de mínim impacte visual i ambiental sobre l'entorn.
- Ordenança municipal de protecció mediambiental.
- Ordenança municipal sobre llicències urbanístiques.
- Ordenança municipal de la via pública i del paisatge urbà.
- Ordenança municipal sobre el control de la contaminació acústica.
- Ordenança municipal sobre el control de la contaminació lumínica.
- Ordenança municipal per l'estalvi del consum d'aigua

SEGONA

Els ajuntaments que no tinguin aprovat definitivament el "Pla especial de Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable" els hauran de formular i aprovar en el termini màxim d'1 any a comptar des de l'entrada en vigor d'aquest POUPM, d'acord amb els criteris establerts en aquestes Normes urbanístiques i d'acord amb la legislació urbanística vigent.

Tanmateix i en el termini màxim de 2 anys, a comptar des de l'entrada en vigor d'aquest POUPM, els municipis amb "Plans especials de catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable" aprovats definitivament els hauran d'adequar als criteris fixats en les Normes urbanístiques del POUPM i d'acord amb l'establert a la legislació urbanística vigent. En el cas que passat aquest termini de 2 anys no s'hagin adequat aquests plans especials de catàleg, aquests quedaran sense vigència a tots els efectes.

TERCERA

D'acord amb la resolució de la memòria ambiental del Departament de Medi Ambient i Habitatge, el promotor, o si s'escau el director ambiental del POUPM haurà de trametre a l'òrgan ambiental un informe anual de seguiment ambiental del POUPM, a partir de la data d'entrada en vigor del POUPM.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

QUARTA

L'entrada en vigor del POUPM de la Cerdanya suposa la derogació de les modificacions del planejament general anterior, així com de les determinacions pròpies dels instruments de planejament derivat, en tot allò que s'oposin al que estableix el POUPM, excepte pels àmbits de planejament derivat desenvolupat o en desenvolupament següents, que es mantenen vigents d'acord amb les seves especificitats, les quals han estat incorporades en aquestes Normes urbanístiques. Tanmateix, el POUPM regula aquestes subzones a partir dels criteris d'ordenació que es desprenen d'aquest planejament derivat desenvolupat amb paràmetres específics propis, equiparant els codis de les qualificacions d'aquest planejament d'acord amb l'estructura general emprada per la resta de qualificacions del sòl urbà, tal i com s'especifica als quadres següents.

- Al municipi de Bolvir:
 - Pla parcial d'ordenació SUP-31, amb aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 27 de juliol de 1993 i publicat al DOGC en data 17 de desembre de 1993 amb Modificació puntual de planejament aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 22 de maig de 1996, i publicada al DOGC en data 3 de juliol de 1996.

Qualificacions	Claus establertes al planejament derivat desenvolupat	Claus establertes al Text refós del POUPM
Residencial aïllat, aparellat o en filera	A	32-SUP 31-A
Residencial aïllat	B	32-SUP 31-B
Residencial en filera	C	32-SUP 31-C

- Pla parcial d'ordenació SUP-32, amb aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 19 de juliol de 1994 i publicat al DOGC en data 31 de juliol de 1995.

Qualificacions	Claus establertes al planejament derivat desenvolupat	Claus establertes al Text refós del POUPM
Desenvolupament residencial plurifamiliar	R3A	31-SUP 32-3
Desenvolupament residencial unifamiliar aïllat	R1	32-SUP 32-1
Desenvolupament residencial unifamiliar aparellat	R2	32-SUP 32-2

- Pla parcial d'ordenació La Corona, amb aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 22 de desembre de 1998 i publicat al DOGC en data 6 d'agost de 1999.

Qualificacions	Claus establertes al planejament derivat desenvolupat	Claus establertes al Text refós del POUPM
Zona residencial	LC-1	32-LC 1
Zona comercial	LC-C	32-LC c

- Pla parcial d'ordenació SUP-33, amb aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 30 de setembre de 1987.

Qualificació	Clau establerta al planejament derivat desenvolupat	Clau establerta al Text refós del POUPM
Zona residencial en filera	sense clau	32-SUP 33

- o Pla parcial d'ordenació SUP-34, amb aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 9 de juny de 1986.

Qualificació	Clau establerta al planejament derivat desenvolupat	Clau establerta al Text refós del POUPM
Zona unifamiliar aïllada	sense clau	32-SUP 34

- o Pla parcial SUP-Bolvir, amb aprovació definitiva per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 26 d'octubre de 2006, amb acord de data 27 d'abril de 2007.

Qualificació	Clau establerta al planejament derivat desenvolupat	Clau establerta al Text refós del POUPM
Zona residencial SUP-Bolvir	S-1	32-SUP Bolvir

- o Pla parcial SUP-Escoles, amb aprovació definitiva per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 29 de setembre de 2004, i publicat al DOGC en data 11 de novembre de 2004.

Qualificació	Clau establerta al planejament derivat desenvolupat	Clau establerta al Text refós del POUPM
Aprofitament privat. Unifamiliar aïllada	AP	32-SUP Escoles

- o Pla parcial SUP-Sallent, amb aprovació definitiva per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 20 d'abril de 2007, amb Modificació puntual de planejament aprovada definitivament per la Comissió territorial d'Urbanisme de Girona en data 17 de juny de 2009, i publicada al DOGC en data 3 d'agost de 2009.

Qualificació	Clau establerta al planejament derivat desenvolupat	Clau establerta al Text refós del POUPM
Zona residencial SUP-Sallent	S-1	32-SUP Sallent

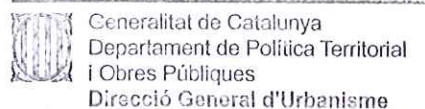
- Al municipi de Das:

- o Pla parcial d'ordenació Tartera, aprovat definitivament a l'any 1964, amb modificacions puntuals de planejament a l'any 1973, i modificació puntual aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 16 de juny de 1999 i publicada al DOGC el 6 de setembre de 1999.

Qualificacions	Claus establertes al planejament derivat desenvolupat	Claus establertes al Text refós del POUPM
Parc urbanitzat	H	61-d1
Passos privats	sense clau	61-d1-p

- Al municipi de Fontanals de Cerdanya:

- o Pla especial de Soriguerola, amb aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 5 d'abril de 1995 i publicat al DOGC en data 2 d'octubre de 1995, amb Modificacions puntuals de planejament aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona.



Qualificacions	Claus establertes al planejament derivat desenvolupat	Claus establertes al Text refós del POUPM
Zona tradicional ceretana 1	TC-1	21a-FON-1
Zona tradicional ceretana 2	TC-2	21a-FON-2
Zona tradicional ceretana 3	TC-3	21a-FON-3
Zona de creixement en raval	CR	23a-FON

- Al municipi de Ger:

- o Pla parcial d'ordenació del Sector-36, amb aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 19 de juliol de 1994 i publicat al DOGC en data 31 de juliol de 1995.

Qualificacions	Claus establertes al planejament derivat desenvolupat	Claus establertes al Text refós del POUPM
Desenvolupament residencial plurifamiliar	R3B	31-SUP 36-3
Desenvolupament residencial unifamiliar aïllat	R1	32-SUP 36-1
Desenvolupament residencial unifamiliar aparellat	R2	32-SUP 36-2

- o Pla parcial d'ordenació de la Devesa de Saga, aprovat definitivament a l'any 1975, amb modificació puntual aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 11 de juny de 1997 i publicada al DOGC el 9 de setembre de 1997.

Qualificació	Clau establerta al planejament derivat desenvolupat	Clau establerta al Text refós del POUPM
Parque urbanizado	sense clau	61-d2

- Al municipi de Lles de Cerdanya:

- o Pla de millora urbana "Camp de Coll" Travesseres, amb aprovació definitiva per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 27 de març de 2009.

Qualificació	Clau establerta al planejament derivat desenvolupament	Clau establerta al Text refós del POUPM
Zona d'edificació en alineació discontinua	5d	22a-CT

- Al municipi de Prats i Sansor:

- o Pla parcial d'ordenació del sector El Pla, aprovat definitivament en data 1 de juliol de 1965, amb modificacions puntuals aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 20 de maig de 1998 i 28 de novembre de 2001.

Qualificacions	Claus establertes al planejament derivat desenvolupat	Claus establertes al Text refós del POUPM
Zona d'artesania, petita indústria i magatzems	A	61-d3-A
Zona comercial i hotelera	G	61-d3-G
Zona de parc urbanitzat	H	61-d3-H
Zona residencial extensiva	I	61-d3-I

CINQUENA

El POUPM incorpora com annex d'aquestes Normes urbanístiques, les normatives urbanístiques específiques d'aquells sectors amb planejament derivat aprovat definitivament i que han estat publicats al DOGC, que amb l'entrada en vigor d'aquest POUPM encara resten pendents d'executar.

- Al municipi de Bolvir:
 - Pla parcial urbanístic "Les Esplanes", aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 23 de juliol de 2008 i publicat al DOGC en data 28 d'octubre de 2008.
- Al municipi de Ger:
 - Pla parcial d'ordenació Devesa Petita, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 26 de setembre de 1990 i publicat al DOGC en data 24 de novembre de 1999.
- Al municipi de Guils de Cerdanya:
 - Pla parcial d'ordenació SUP-29 Nord, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 18 de desembre de 2001 i publicat al DOGC en data 1 de març de 2002.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Adaptació a la normativa d'incendis i d'accessibilitat

Els edificis construïts de conformitat amb una llicència urbanística anterior a l'aprovació inicial del POUPM, per tal d'adaptar-se a la normativa d'incendis i accessibilitat podran localitzar els accessos i instal·lacions tècniques necessàries, complint amb les normes d'habitabilitat.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

L'entrada en vigor del POUPM de la Cerdanya suposa la derogació del Pla Intermunicipal Coordinador de la Cerdanya (PICC) als municipis de Bolvir, Das, Fontanals de Cerdanya, Ger, Guils de Cerdanya, Meranges i Urús; la derogació de les Normes Subsidiàries de Planejament de la Cerdanya (Lleida) als municipis de Lles de Cerdanya, Montellà i Martinet, Prullans i Riu de Cerdanya, i la derogació de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Prats i Sansor.

Tanmateix l'entrada en vigor d'aquest POUPM de la Cerdanya suposa la derogació de les modificacions del planejament general anterior.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya