

**EDICTE**

*d'1 de juliol de 2011, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referents al municipi de Palau de Santa Eulàlia.*

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 25 de maig i de 9 de febrer de 2011, va adoptar, entre altres, els acords següents:

*Exp.: 2004 / 013260 / G*

*Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de Palau de Santa Eulàlia*

*Acord de 25 de maig de 2011*

Vista la proposta de la Ponència tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Donar conformitat al text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal de Palau de Santa Eulàlia, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de data 9 de febrer de 2011, amb la incorporació d'ofici de les prescripcions següents:

1.1 En l'article 135 de la normativa, que regula els conjunts i edificis d'interès arquitectònic, arqueològic o històric, s'incorpora com a BCIL nivell 2, el Mas Peire (masia inclosa en el Catàleg de masies i cases rurals), tal i com ja s'ha incorporat en la relació fotogràfica dels elements d'interès patrimonial a protegir, i en la fitxa corresponent del catàleg de masies i cases rurals.

1.2 S'incorpora, formalment, al document administratiu, l'informe del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció rural, emès en sentit favorable en data 28 de juny de 2010, que ha estat tramès directament per part dels serveis Territorials del Departament d'Agricultura als Serveis Territorials d'Urbanisme.

1.3 En l'article 118 de les normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal, que regula les construccions ramaderes, es corregeix l'errada detectada en el topall màxim de sostre, i se substitueix el paràmetre de 2.000 m<sup>2</sup> de sòl per 2.000 m<sup>2</sup> de sostre.

1.4 En la fitxa de les edificacions identificades en sòl no urbanitzable que no formen part del Catàleg de masies i cases rurals, corresponent al Mas Salt del Llop s'exclou la descripció tipològica d'habitatge i se substitueix per la d'una estructura inacabada, i també s'exclou que aquesta edificació s'emmarca dins el previst a la disposició transitòria sisena 1a del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

—2 Es dona trasllat de l'existència de l'edificació al Mas Salt del Llop, al Servei de Protecció de la Legalitat Urbanística de la Subdirecció General d'Urbanisme de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat.

—3 Manifestar que el document del Pla d'ordenació urbanística municipal de Palau de Santa Eulàlia ha estat sotmès al tràmit ambiental preceptiu previst a l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, la qual cosa ha estat considerada prèvia la seva aprovació definitiva, d'acord amb el que disposa l'article 25.7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

—4 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva i les normes urbanístiques corresponents en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 103 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

—5 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 9 de febrer de 2011

Vista la proposta de la Ponència tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal, promogut i tramès per l'Ajuntament de Palau de Santa Eulàlia, i supeditar-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refòs, per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Informes d'organismes sectorials

1.1.1 Cal completar les determinacions de l'informe de la Direcció General de Patrimoni Cultural de data 5 de març de 2010, incorporant, en la relació de béns protegits a nivell local, les masies més destacades del Catàleg de masies, i incorporant aquesta referència també a la fitxa corresponent del Catàleg de masies.

1.1.2 D'acord amb l'informe de l'Institut Geològic de Catalunya de data 7 de juliol de 2010, cal incloure, a la memòria ambiental o en l'informe de sostenibilitat ambiental, el dictamen de perillositat del municipi de Palau Santa Eulàlia emès per l'IGC l'any 2009.

1.1.3 D'acord amb l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatges, emès en data 22 de setembre de 2010.

En la memòria social, cal desglossar, correctament, les reserves en règim general i especial i règim concertat (no concertat català) i cal establir el nombre d'habitatges per a cada règim. A més a més, això caldrà reproduir-ho en les fitxes normatives dels dos polígons de sòl urbà.

De la normativa urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal, cal excloure l'apartat 2 de l'article 18.

Cal establir una normativa específica mitjançant una zona o subíndex d'una zona, per al sòl destinat a habitatge amb protecció oficial.

1.1.4 Cal incorporar les indicacions o justificacions respecte de les mancances detectades en l'informe desfavorable de la Direcció general de Xarxes i infraestructures de telecomunicacions de l'anterior departament de Governació i Administracions públiques, de data 13 de desembre de 2010.

1.1.5 Cal complimentar les prescripcions 1, 2, 3, 4 i 5 de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 2 de desembre de 2010.

1.1.6 Cal incorporar, formalment, al document administratiu, l'informe del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció rural, emès en sentit favorable en data 28 de juny de 2010.

1.1.7 Cal sol·licitar informe als organismes següents, i incorporar, si escau, el complement de les seves prescripcions:

Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

Secció de Turisme a Girona dels Serveis Territorials a Girona del Departament d'Empresa i Ocupació.

Servei de Paisatge de la Direcció General de Planificació Territorial del Departament de Territori i Sostenibilitat.

1.2 Sistemes

1.2.1 L'actuació de millora i adequació del vial que enllaça el nucli de Santa Eulàlia i Palau, contemplada com a una actuació aïllada AA1 en l'avaluació econòmica i financera, s'haurà d'identificar també en els plànols d'ordenació i, en la normativa, caldrà especificar el sistema de gestió.

1.2.2 Cal diferenciar l'equipament d'ús esportiu de l'equipament recreatiu, mitjançant dos subíndexs diferents.

1.2.3 Pel que fa als terrenys que es qualifiquen com a sistema d'equipament amb ús de cementiri (Clau E6), si es preveu l'ampliació del cementiri, caldrà sol·licitar un informe al Departament de Salut, i incorporar, si escau, les seves determinacions.

En cas contrari, si no se'n preveu l'ampliació, aquest espai s'haurà de qualificar de manera que únicament quedi recollit com a edificable la part actualment edificada, i amb els corresponents paràmetres d'edificabilitat.

Sòl urbà

1.3 Sòl urbà consolidat

1.3.1 La qualificació d'espai lliure privat (clau 0) s'haurà d'excloure com a zona i, en tot cas, els terrenys així qualificats, identificar-los com a espais no edificables dels terrenys qualificats com a zona de nucli antic (clau 1).

1.3.2 Els terrenys no edificats situats més al nord del sòl urbà del nucli de Santa Eulàlia, que es qualifiquen de nucli antic (Clau 1), s'hauran de preveure amb una edificació separada com a mínim 3 m del vial existent.

1.3.3 El creixement proposat a la banda de ponent del Carrer Figueres, a la part nord-oest del nucli de Palau, s'haurà de preveure amb una tipologia aïllada, allunyada del límit actual de les edificacions existents del sòl urbà. Així mateix, caldrà fixar els mecanismes que garanteixin la urbanització de l'ampliació de la vialitat i de la zona verda proposada.

1.3.4 En els paràmetres reguladors de la zona de nucli antic, s'haurà d'aclarir si el paràmetre de densitat d'1 habitatge/150 m<sup>2</sup> es refereix a superfície construïda o superfície útil i concretar si, en aquesta qualificació, s'admet o no planta soterrània, i si és el cas, amb quins usos i paràmetres.

1.3.5 Per als àmbits qualificats amb la zona d'edificació alineada (clau 2):

El front edificable del carrer del Nord entre els carrers de baix i carrer Garrigàs s'haurà d'apropar, com a mínim, 2 m a carrer del Nord, de manera que s'eviti confrontar directament mitgeres amb els terrenys destinats a sistemes.

La part dels terrenys situats a l'oest del carrer Garrigàs s'haurà de qualificar com a zona d'edificació aïllada, per tal d'evitar deixar-les amb volum disconforme.

En els paràmetres reguladors d'aquesta zona, s'ha d'aclarir si el paràmetre de densitat d'1 habitatge/250 m<sup>2</sup> es refereix a superfície construïda o superfície útil.

Cal concretar si, en aquesta qualificació, s'admet o no soterrani, i si és el cas, amb quins usos.

1.3.6 En la regulació del sòl qualificat d'edificació aïllada, cal concretar si s'hi admet o no planta soterrani i, si és el cas, amb quins usos.

1.4 Sòl urbà no consolidat i actuacions en sòl urbà. Polígons d'actuació urbanística i plans de millora urbana

1.4.1 Cal reconsiderar l'ordenació de l'àmbit del PAU-01 i evitar l'obertura de la nova vialitat, qualificant de sòl públic la zona arbrada que limita amb el carrer del Pou i, en tot cas, desposar, per al sòl privat, una regulació que permeti dos habitatges en una única parcel·la.

1.4.2 Cal excloure, de la normativa, la possibilitat de delimitar, en certs supòsits i amb uns paràmetres d'aprofitament i cessions determinats, àmbits de plans de millora urbana per possibilitar la transformació d'instal·lacions agrícoles i ramaderes a usos d'habitatge, atès que això suposaria variar les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal. Únicament, i d'acord amb l'article 70 de la Llei d'urbanisme, es podrà mantenir la previsió de plans de millora urbana, sempre que no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

1.4.3 En els polígons d'actuació urbanística PAU-1 i PAU-2, caldrà quantificar el sostre màxim en comptes de fixar un índex d'edificabilitat bruta.

Sòl urbanitzable

1.5 Sòl urbanitzable

1.5.1 Cal adequar i modificar la fitxa que regula els paràmetres del sector SUD-01 Tramuntana amb els aspectes següents:

S'ha de quantificar la superfície exacta dels dos àmbits que, de forma discontinua, constitueixen aquest sector.

En l'àmbit on actualment s'implanta l'activitat existent (SUD 1-a), a més a més dels apantallaments ja previstos en terrenys privats, i de les cessions mínimes de

sòl públic a ubicar al nucli de Santa Eulàlia (SUD-1b), caldrà preveure, normativament, la necessitat que el Pla parcial que desenvolupi el sector disposi que, com a mínim, un 10% de la superfície d'aquest àmbit es destini a espais lliures públics, mitjançant la previsió d'una franja d'uns 15 metres d'amplada enfront al camí d'accés a aquests terrenys.

Cal establir el percentatge de cessió amb aprofitament que, en tractar-se d'una parcel·la única i indivisible, es pot substituir pel seu valor econòmic (art. 45.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

#### 1.6 Sòl no urbanitzable

1.6.1 La regulació del sòl no urbanitzable haurà de fer referència a les subcategories de les figures de protecció dels espais oberts, establertes pel Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.

1.6.2 Cal ajustar, adequadament, aquells terrenys que s'han de considerar qualificats com a zona de protecció forestal (Clau PF), d'acord amb les seves característiques i la realitat existent, als límits de finques o als límits topogràfics.

1.6.3 En la regulació de la zona de protecció forestal (clau PR), cal excloure llinars per a les possibles construccions a edificar, tenint en compte que, en aquesta qualificació, es determina que no s'hi admet cap tipus de nova edificació.

1.6.4 El paràmetres de les edificacions agrícoles i forestals admissibles en sòl no urbanitzable (article 113 de les NNUU) s'han de preveure en sostre en comptes de volum. I per a les construccions ramaderes admissibles, cal establir l'ocupació màxima en sostre en comptes de percentatge (art. 114 de les NNUU).

1.6.5 En la zona de protecció hidrogràfica, cal diferenciar, normativament i d'una forma adequada, els paràmetres reguladors de la subzona PH1 de la Subzona PH2, establint correctament els seus límits en els plànols d'ordenació, d'acord amb les determinacions fixades per l'informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua, i en funció de les activitats extractives autoritzades.

#### 1.6.6 Pel que fa al catàleg de masies i cases rurals:

Cal completar les fitxes de les edificacions catalogades amb les superfícies construïdes aproximades, o bé un esquema a escala, que identifiqui els cossos construïts subjectes a rehabilitació, amb el nombre de plantes i/o altures.

Els usos admesos en cada edificació catalogada s'hauran de concretar en funció de la seva superfície construïda. L'ús hoteler només serà admissible en edificacions de superfície construïda de 1.000 m<sup>2</sup> o superior i caldrà, prèviament a l'actuació per a aquest ús, la tramitació d'un pla especial i la tramitació d'aquesta figura de planejament també es recomana per a qualsevol actuació que superi els 1.000 m<sup>2</sup> de sostre, sigui quin sigui l'ús proposat dels possibles admesos.

La divisió horitzontal, admesa a raó de 150 m<sup>2</sup> per habitatge amb un màxim de 3 habitatges, s'haurà de completar tot determinant que el primer habitatge (o principal) tingui un mínim de 350 m<sup>2</sup>.

La masia 12 Mas Salt del Llop, per la seva entitat, s'haurà d'excloure del catàleg.

En les fitxes 14, 15, 16, 17 i 18, caldrà incloure que qualsevol actuació requerirà un informe de la Direcció General de Infraestructuras ferroviàries, de la Secretaria General de Infraestructuras, de la Secretaria de Estado de planificación e Infraestructuras del Ministerio de Fomento.

Les fitxes de les edificacions identificades en sòl no urbanitzable, que no formen part del Catàleg de masies i cases rurals, s'hauran de completar fent constar si han estat implantades de manera legal o no.

#### 1.7 Documentació del Pla, aspectes normatius, gràfics i errades materials

##### 1.7.1 Pel que fa a la memòria

Les referències a la legislació urbanística vigent s'haurien de referir al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

Les referències al planejament territorial s'han de referir al Pla territorial parcial

de les comarques gironines, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 14 de setembre de 2010 i publicat, als efectes de la seva executivitat, en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* número 5735, de 15 d'octubre de 2010.

En les referències al planejament vigent i als antecedents, caldria fer referència a les Normes de planejament urbanístic dels municipis de planejament a Catalunya, aprovades definitivament pel conseller de Política territorial i Obres Públiques en data 19 d'abril de 2010, atès que aquest és actualment el marc del planejament urbanístic vigent al municipi.

1.7.2 Caldrà modificar la nomenclatura de les claus urbanístiques de cada qualificació urbanística prevista, adaptant-les als criteris de sistematització dels codis d'identificació en el planejament urbanístic elaborats per la Direcció general d'urbanisme, o bé, com a mínim, incorporar una taula d'equivalències.

1.7.3 En els plànols d'ordenació de classificació el sòl i de protecció d'infraestructures i espais, caldrà identificar correctament les línies d'inundabilitat T-10, T-100 i T-500.

1.7.4 En els plànols d'ordenació, s'haurien d'establir, gràficament, les altures de les edificacions que conformen els volums de les edificacions consolidades qualificades de zona de nucli antic (Clau 1).

1.7.5 S'hauran de corregir les errades materials detectades següents:

En l'article 89 c) on diu "creixement alineat" ha de dir "edificació alineada"

En l'article 89 d) on diu "edificació unifamiliar aïllada" ha de dir "edificació aïllada".

En les llegendes dels plànols, cal aclarir o corregir les referències a elements d'interès ambientals, conjunt històric d'interès o element arquitectònic d'interès, d'acord amb el que s'indica en cada cas.

1.7.6 S'haurà de completar la documentació amb un informe tècnic que justifiqui el compliment de les prescripcions d'aquest acord de la Comissió.

—2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà la totalitat dels documents que formen part del POUM, els quals hauran de ser modificats en coherència amb les prescripcions fixades en aquest acord d'aprovació definitiva.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la seva notificació o publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, a l'arxiu de planejament del Servei Territorial d'Urbanisme de Girona, seu de la Generalitat de Catalunya, plaça Pompeu Fabra, 1, 17002 Girona.

Girona, 1 de juliol de 2011

SÒNIA BOFARULL I SERRAT  
Secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Girona

## ANNEX

*Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal de Palau de Santa Eulàlia*

## Annex

Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de Palau de Santa Eulàlia

## TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

## CAPÍTOL 1 DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL POUM

## Article 1 Àmbit territorial i objecte del POUM

1. El POUM constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Palau de Santa Eulàlia, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

2. L'objectiu fonamental del POUM és el desenvolupament urbanístic sostenible preservant els recursos naturals i de paisatge.

## Article 2 Marc legal

1. Aquest POUM està redactat d'acord amb la legislació següent:

a) Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl (TRLS).

b) Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).

c) Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).

d) La legislació sectorial comunitària, estatal, autonòmica, i local vigents.

2. Qualsevol referència, en el POUM, a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als anteriors textos.

3. El Pla d'ordenació urbanística municipal és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prevalent sobre qualsevol disposició municipal, amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

## Article 3 Contingut

1. El POUM de Palau de Santa Eulàlia està integrat pels documents següents:

a) Memòria

b) Normativa urbanística

c) El catàleg de patrimoni i de masies i cases rurals

d) Plànols d'informació i plànols d'ordenació urbanística

e) L'agenda i l'avaluació econòmica financera

f) Programa de participació ciutadana

g) L'estudi de mobilitat generada

h) L'informe mediambiental

2. Aquestes normes urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Palau de Santa Eulàlia i prevalen sobre els restants documents del Pla d'ordenació urbanística municipal que tenen caràcter justificatiu i informatiu. El que no està previst pel Pla d'ordenació urbanística municipal es regularà per la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

## Article 4 Interpretació

1. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes.

2. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

3. En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o dels seus instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix territori i comportin diferents graus de preservació, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaldre i cercar la utilització més racional possible del territori.

4. 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 en què cal atènyer-se a la superfície real.

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

6. La delimitació de sectors, polígons d'actuació, zones i sistemes assenyalats pel POUM, 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:

a) Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent ( $\pm 5\%$ ).

b) Només, s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general, als elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.

c) No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris, si això suposa la disminució de la seva superfície.

#### Article 5 Vigència

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida.

#### Article 6 Modificació i revisió del POUM

1. L'alteració del contingut del POUM es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'alguns dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

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 TRLU Aquesta



tramitació no s'aplica als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat, la superfície ni la localització en el territori.

3. Si la modificació comporta un increment d'aprofitament, s'hauran de respectar les determinacions fixades en l'article 96 de la TRLU.

4. Qualsevol modificació ha de tenir, com a mínim, el grau de precisió del POUM i ha de contenir un estudi urbanístic que justifiqui la seva necessitat i la incidència de les noves determinacions en l'ordenació urbanística del municipi.

5. D'acord amb el que preveu l'article 95.5 del TRLU, constitueix revisió del planejament general:

a) L'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablert.

b) L'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació del sòl no urbanitzable i que comporta, per si mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els 3 anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades.

6. També, seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest POUM les següents:

a) El transcurs de 10 anys des de la data d'aprovació definitiva.

b) Si dins el termini de 8 anys les previsions de creixement del POUM s'ha consolidat amb un índex superior al 70% o inferior al 30%.

c) L'alteració de l'estructura general del territori o bé de la classificació del sòl.

d) Les disfuncions entre les disposicions del POUM i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges o per establir activitats econòmiques.

e) Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

## CAPÍTOL 2 EL DESPLEGAMENT DEL PLA

### Article 7 Iniciativa i competències

1. El desplegament del Pla d'ordenació urbanística municipal de Palau de Santa Eulàlia correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la legislació urbanística vigent i aquest planejament general.

2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'administració de l'Estat, diputació provincial, consells comarcals, o 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.

### Article 8 Planejament derivat

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del POUM, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent, s'elaboraran: plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics.

2. Les diferents finalitats dels plans especials i les corresponents determinacions es detallen a l'article 67 TRLU.

3. L'objecte, les determinacions, la documentació i la tramitació dels plans de millora urbana es concreten a l'article 70 TRLU.
4. L'objecte, les determinacions, la documentació i la tramitació dels plans parcials urbanístics es concreten en els articles 65 i 66 TRLU
5. La definició i les condicions dels projectes d'urbanització complementaris es detallen a l'article 89 TRLU.
6. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, modificada pel Decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i els corresponents reglaments de desenvolupament.

#### Article 9 Desplegament del POUM en el sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal de Palau de Santa Eulàlia en sòl urbà, generalment, es realitzarà per gestió directa o, quan sigui necessari, d'acord amb l'article 118 TRLU, mitjançant polígons d'actuació, la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits, el POUM determina la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació del POUM, es poden delimitar nous polígons d'actuació d'acord amb els criteris de la Llei d'urbanisme.

2. A més, es poden formular plans especials per a millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, per a fixar alineacions de les edificacions o alterar la volumetria inicialment prevista, d'acord amb els articles 67 i 70 TRLU. En tot cas, poden adaptar-se, justificadament, per raons d'integració i millora urbana, els volums mitjançant la reparcel·lació o la llicència urbanística d'edificació.

També, poden delimitar-se, en àmbits de superfície superior a 2.000 m<sup>2</sup>, classificats com a sòl urbà, zona de nucli antic i d'espais lliures privats, plans de millora urbana que permetin nous habitatges amb una densitat bruta de 5 habitatges hectàrea i una edificabilitat bruta de 0,1 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl. Els plans de millora urbana hauran de fixar la vialitat necessària que permeti la seva correcta inserció en el teixit urbà, els sistemes d'espais lliures i equipaments reglamentats, les reserves d'habitatge social corresponent i preveure les cessions del 10% de l'aprofitament urbanístic generat.

Això ha de permetre substituir, en el moment oportú, les instal·lacions agrícoles i ramaderes que perduren en el context urbà i que podrien generar molèsties de compatibilitat d'usos.

3. Els àmbits de desenvolupament específic del sòl urbà (plans de millora urbana, els polígons d'actuació i actuacions aïllades) que s'estableixen per al desplegament d'aquest POUM es regulen en aquesta normativa.

4. Les despeses corresponents a l'execució de totes les infraestructures hidràuliques i les d'ampliació i millora de les xarxes d'abastament i sanejament, que fossin necessàries per al desplegament del polígon, s'incorporaran a les despeses d'execució dels polígons corresponents. El seu finançament es formalitzarà d'acord amb les previsions del PSARU-2005 i amb les clàusules dels convenis que s'adoptin entre els promotors, l'Ajuntament i l'entitat actuant responsable de la gestió del sistema de sanejament i l'Agència Catalana de l'Aigua sota els criteris d'aquesta última.

**Article 10 Desplegament del POUM en sòl urbanitzable**

1. En el sòl urbanitzable delimitat, el POUM es desplega obligatòriament mitjançant l'aprovació d'un pla parcial urbanístic. El seu àmbit territorial haurà de correspondre amb els sectors de planejament delimitats en el Pla en els plànols d'ordenació detallada.
2. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'article 93 TRLU.
3. En el sòl urbanitzable no delimitat, el POUM es desplega obligatòriament mitjançant l'aprovació d'un pla parcial urbanístic de delimitació. Per a la seva delimitació, caldrà donar compliment a les condicions prèvies que estableix, per a cada cas, aquesta normativa.
4. Les despeses corresponents a l'execució de totes les infraestructures hidràuliques i les d'ampliació i millora de les xarxes d'abastament i sanejament, que fossin necessàries per al desplegament del sector, s'incorporaran a les despeses d'execució dels sectors corresponents. El seu finançament es formalitzarà d'acord amb les previsions del PSARU-2005 i amb les clàusules dels convenis que s'adoptin entre els promotors, l'Ajuntament i l'entitat actuant responsable de la gestió del sistema de sanejament i l'Agència Catalana de l'Aigua sota els criteris d'aquesta última.

**Article 11 Desplegament del POUM en sòl no urbanitzable**

1. Les determinacions del POUM que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata.
2. No obstant això, es podran formular plans especials urbanístics que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, la regeneració dels espais forestals, la regulació de l'activitat turística i educativa en relació amb el medi natural i la millora del medi rural, per a la regulació de les masies i cases rurals a què es refereix l'article 50.2 TRLU
3. Altrament, el desplegament del Pla en el sòl classificat com a no urbanitzable s'ajustarà al que estableix el TRLU.

**Article 12 Usos provisionals**

1. D'acord amb el que disposa l'article 53 de la TRLU i seguint el procediment establert en l'article 54 de la TRLU, es pot autoritzar donar al sòl usos provisionals i fer-hi les obres de caràcter provisional, que no siguin expressament prohibides pel planejament territorial sectorial, per aquest Pla o pel planejament derivat que el desenvolupi; tot això, sempre que no hagin de dificultar l'execució d'aquests planejaments, tant en sòl urbanitzable delimitat, sense pla parcial urbanístic aprovat, com en terrenys emplaçats en qualsevol altra classe de sòl que estiguin afectats per sistemes urbanístics generals o locals, mentre que no s'hi hagi iniciat un procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació.
2. Només, poden ser admesos, com a usos provisionals, als efectes del que estableix l'apartat 1, l'emmagatzematge o el dipòsit simple i pur de mercaderies o de béns mobles, la prestació de serveis particulars als ciutadans, les activitats del sector primari, les activitats comercials relacionades amb el sector esmentat i les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals. No s'admeten, com a usos provisionals, els usos residencials ni els usos industrials.

3. Les obres executades han d'ésser les mínimes que siguin imprescindibles per a permetre unes instal·lacions fàcilment desmuntables, però no han d'ometre cap de les garanties de seguretat establertes per la legislació sectorial, que s'han d'acreditar en la memòria justificativa que cal presentar a aquests efectes.

4. Es pot autoritzar la utilització provisional dels edificis i les instal·lacions que estan fora d'ordenació, per a instal·lar-hi oficines i per a desenvolupar-hi activitats comercials, ultra els usos admesos per l'apartat 3. Aquesta autorització se subjecta, en tot cas, a les determinacions d'aquest article, amb les limitacions que assenyala l'article 108 TRLU.

5. Els terrenys destinats a sistemes urbanístics generals o locals ja adquirits per l'administració pública poden ser utilitzats, de manera temporal i esporàdica, per a instal·lar-hi mercats ambulants o per a desenvolupar-hi activitats de lleure, esportives, recreatives, culturals i similars. L'autorització d'aquests usos no comporta l'incompliment de l'obligació de destinar els terrenys a les finalitats determinades pel planejament urbanístic.

#### Article 13 Desplegament del Pla respecte als sistemes generals

1. Les previsions del POUM respecte als sistemes generals es desenvoluparan mitjançant plans especials de infraestructures i serveis o bé mitjançant la seva execució directa.

2. Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics es pot fer per expropiació o, en sòl urbà i urbanitzable, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta, quan s'incloguin en un sector o polígon d'actuació, discontinu o no, subjecte a reparcel·lació.

3. Els plans especials d'infraestructures seran formulats per l'ajuntament o per l'organisme públic responsable en la matèria.

4. Es poden formular plans especials urbanístics que regulin qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura general del territori de Palau de Santa Eulàlia en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament territorial i en el mateix Pla d'ordenació urbanística municipal.

### CAPÍTOL 3 GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

#### Article 14 Elecció dels sistemes d'actuació

1. En el desenvolupament del POUM de Palau de Santa Eulàlia, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació, per a la seva execució, entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar. En el cas que es desenvolupin els plans per polígons d'actuació, s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cada un d'aquests polígons.

2. Per a l'execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, es considera preferent el sistema de reparcel·lació, en la seva modalitat de compensació bàsica, sense perjudici del que preveu l'art. 121 TRLU, llevat que les determinacions específiques del sector indiquin una altra cosa. En tot cas, el sistema escollit ha de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió dels sòls destinats a vials, zones verdes d'ús públic i equipaments i el compliment dels deures legals urbanístics.

#### Article 15 Polígons d'actuació urbanística

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en sòl urbà s'ajustarà a allò que estableix l'article 118 TRLU. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquest Pla i es podran delimitar nous polígons d'actuació discontinus, amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament, sempre d'acord amb l'article 35 TRLU.
2. Aquest Pla conté la delimitació de diferents polígons d'actuació urbanística i actuacions aïllades en sòl urbà, on s'aplica el mecanisme de l'expropiació forçosa, tal i com es reflecteix en els plànols d'ordenació.
3. Conservant la coherència del Pla, es procurarà flexibilitzar, al màxim possible, l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.
4. El projecte de reparcel·lació contindrà les determinacions i documents establerts a l'article 126i següents del TRLU i concordants.

#### Article 16 Projecte d'urbanització complementari

1. L'execució de les determinacions del POUM i del planejament que el desenvolupa requereixen l'execució d'obres d'urbanització i caldrà redactar el corresponent projecte d'urbanització complementari que pot aprovar directament l'Ajuntament, d'acord amb els criteris de l'article 89 TRLU.

#### Article 17 Subsòl

1. El subsòl de les diferents classes de sòl, d'acord amb l'article 39 TRLU, resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic.
2. L'aprofitament del subsòl es condiona a la preservació de riscos, a la protecció aqüífers classificats i de restes arqueològiques d'interès declarat.
3. L'aprofitament del subsòl dels espais de domini públic és possible per a usos d'estacionament de vehicles o altres justificables, sempre que es pugui mantenir el caràcter públic de l'espai afectat. L'explotació d'aquest aprofitament podrà realitzar-se sota promoció pública o privada, mitjançant els sistemes de concessions temporals, d'acord amb el que preveu la legislació sectorial, respecte d'això. En el cas que aquest aprofitament suposi l'ocupació d'espais lliures, caldrà garantir el manteniment del 50% de la superfície de l'àmbit de l'espai lliure amb vegetació arbrada.
4. Es reconeix, als propietaris de sòl urbà, el dret a utilitzar el subsòl mitjançant construccions, sempre d'acord amb les prescripcions d'aquest POUM i fins a un màxim de 2 plantes, que és fins on es considera que pot arribar potencialment l'interès de la propietat privada en el municipi de Palau de Santa Eulàlia.
5. El que disposa l'apartat anterior es pot modificar mitjançant l'aprovació d'un pla especial urbanístic, sempre que concorrin raons d'interès general i/o públic.

#### Article 18 Reserves per a habitatges de protecció pública

1. Aquest POUM reserva, per a la construcció d'habitatges de protecció pública, el sòl corresponent al 30% del sostre per a l'ús residencial de nova implantació, que es qualifiqui, del qual un 20% correspon al règim general i el 10% restant al règim concertat.
2. Només, si la densitat dels sectors és inferior a 25 habitatges/ha i la tipologia paisatgísticament adequada a l'indret no fa recomanable la construcció

d'habitatges protegits, a proposta municipal, es podrà seguir el tràmit de l'article 57.3 TRLU.

#### Article 19 Instruments de política del sòl i habitatge

1. Amb l'objectiu de poder gestionar les reserves de sòl que el Pla destina a l'habitatge social, l'Ajuntament constituirà el seu respectiu patrimoni de sòl i habitatge en els termes assenyalats en els articles 160 i 163 TRLU, que incorporarà el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta.

### TÍTOL II PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

#### CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

##### SECCIÓ 1 GENERALITATS

#### Article. 20 Regulació de l'edificació

1. 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. La definició dels conceptes es pot consultar en l'annex normatiu 1. Definicions.

#### Article 21 Tipus d'ordenació de l'edificació

1. Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest Pla corresponen a les tipologies següents:

a) 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 mateixa alineació del vial amb què confronten, l'alçària reguladora màxima que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable o concreció volumètrica detallada gràficament.

b) Edificació aïllada:

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

#### Article 22 Planta baixa

1. Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins els límits de rasant assenyalats per aquestes normes urbanístiques; no es permet el desdoblament de la planta baixa en 2 plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresòl.

2. Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos agrícoles, comercials, magatzems, i 2,70 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 70 m<sup>2</sup>.

#### Article 23 Plantes soterrànies

1. Només, es permetrà la construcció de plantes soterrànies, quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.

2. No s'hi permeten els usos residencial i sanitari, ni els que suposin permanència continuada de les persones. Malgrat això, podran autoritzar-se altres usos distints del residencial, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, altres i el desallotjament, amb seguretat de les persones en aquestes eventualitats.
3. Tret que s'indiqui a les ordenances de la zona, les plantes soterrànies no podran sobrepassar l'ocupació de la planta baixa.
4. L'alçària lliure mínima de les plantes soterrànies és de 2,20 metres, i la màxima és de 3 metres.

#### Article 24 Planta pis

1. Sempre que la regulació de la zona no determini el contrari, les plantes pis tindran una alçària lliure interior mínima de 2,70 metres, excepte les dedicades a ús d'aparcament que serà de 2,20 metres.

#### Article 25 Planta golfes

1. Solament, es permeten les golfes habitables per sobre de l'alçària màxima, 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.
2. La superfície de les plantes sota coberta amb una alçària lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació.

#### Article 26 Planta coberta

1. Per a aquells edificis acabats amb teulada, la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçària reguladora màxima i coincidirà amb el nivell superior de l'últim forjat. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%.
2. 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. No s'admetran claraboies inserides al sostre per a la ventilació i il·luminació de les plantes golfes.
3. Pel que fa a les plaques solars, es disposaran paral·leles al pendent de la coberta, malgrat la disminució de la seva eficàcia, i tampoc podran sobresortir més de 50 cm dels esmentats plans. S'exceptuen d'aquestes condicions en el cas que les plaques es disposin dins terrasses que les permetin no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici.
4. Els careners de coberta, així com altres elements construïts, no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.
5. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sota coberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada, llevat de la zona de nucli antic, i la zona de creixement alineat, on no es permeten. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 3% de la superfície de coberta.
6. Per a edificis acabats en terrassa que admetin la regulació de la corresponent zona es considerarà, el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla, es podrà situar la cambra d'aire amb una alçària màxima de 60 cm. Les baranes tindran

una alçària màxima d'1 metre per sobre de la cambra d'aire i seran preferentment opaques. El seu disseny ha d'evitar l'estancament de les aigües pluvials.

7. S'admet l'ocupació parcial d'aquest espai amb elements tècnics d'aprofitament d'energies alternatives i renovables, sempre que estiguin dins el gàlib que dibuixa un pla inclinat de 30º aplicats 40 cm per sobre de la intersecció del pla de la façana, amb la part superior del sostre de la darrera planta pis construïda.

#### Article 27 Ventilació i il·luminació

1. D'acord amb els criteris de l'annex normatiu 1, els edificis d'habitatges de nova construcció, els dormitoris principals i les sales interiors no podran autoritzar-se, si no reben ventilació o il·luminació directament des d'un espai exterior obert o des del pati d'illa. Per a la resta de dormitoris, caldrà que rebin ventilació i il·luminació, si més no, de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències, que no siguin les destinades a dormitoris o sales i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

2. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions mínimes d'habitabilitat, d'acord amb la legislació vigent.

3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercial i d'oficines podran 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 ordenança municipal.

4. El que es disposa en aquest article sobre patis i el que s'estableix en els articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.

5. En tot cas, aquestes normes resulten subsidiàries respecte del que determina, amb caràcter preferent i obligatori, el Decret de condicions mínimes d'habitabilitat vigent.

#### Article 28 Celoberts i patis

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials o patis d'illa, i són mixtos els oberts a aquests espais i els denominem patis.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de l'alçària. La dimensió dels celoberts interiors ha de ser la que permeti inscriure, a l'interior seu, un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçària, amb un mínim de tres metres (3 m) que no produeixi, en cap punt de la seva planta, estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula número 1.

Alçària celobert (nombre de plantes)	Superfície mínima (m²)
1	6
2	10
3	12

Taula número 1

3. Els patis, que són oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades



pel diàmetre del cercle inscriptible que diu el número anterior d'aquest article. No seran aplicables, contràriament, a aquests celoberts, les superfícies mínimes fixades a la taula anterior. Les parets dels patis s'han de considerar com a façanes, a tots els efectes.

4. Els celoberts i patis podran ser mancomunats, quan pertanyin al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita en el Registre de la Propietat. Els patis mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixtos.

5. Als efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, s'han de tenir en compte, a més, les regles següents:

a) Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis

b) L'alçària del celobert, a efectes de determinació de la seva superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.

c) El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, 60 cm per sobre del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

6. En tot cas, aquestes normes resulten subsidiàries respecte del que determina, amb caràcter preferent i obligatori, el Decret de condicions mínimes d'habitabilitat vigent.

#### Article 29 Amplada dels vials

1. L'amplària de vial és la que resulta de l'afectació real a l'ús públic. Ve grafiada en els plànols d'ordenació.

2. Les alineacions del viari estaran constituïdes per rectes i/o corbes paral·leles amb una distància de separació constant o no, en qualsevol tram de vial entre dos de transversals. Es prendrà aquesta distància com a amplària de vial, en el cas que siguin paral·leles.

3. Si les alineacions del viari no són paral·leles o presenten irregularitats, s'adoptarà, com a amplada del vial per a cada costat del carrer comprès entre dos de transversals, la distància puntual menor entre les dues alineacions considerades en el tram específic que es tracti.

4. 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 a aconseguir un resultat uniforme.

#### Article 30 Formació de xamfrans a les cantonades

1. Aquestes normes només admeten els xamfrans definits, gràficament, en els plànols d'ordenació.

#### Article 31 Tractament de l'espai privat

1. L'espai privat ha de tractar-se amb criteris de màxim estalvi energètic, afavorint l'ús de les energies renovables i evitant elements de contaminació acústica i lumínica.

2. L'espai de parcel·la exterior i no ocupat amb edificació ha de mantenir-se net i curós; tractat amb criteris cromàtics en equilibri amb el paisatge.

3. Es tindrà especial cura en els elements fronterers de l'espai públic; sempre que sigui possible, es tractaran amb pedra de la zona i amb jardineria d'espècies autòctones.

#### Article 32 Tractament de l'espai públic

1. L'espai públic, la urbanització i edificació, ha de tractar-se d'acord amb els criteris de màxima sostenibilitat, eficàcia i estalvi energètic; evitant la contaminació lumínica, fomentant la protecció dels cursos hídrics, el reciclatge i l'ús de les energies renovables.

2. L'edificació pública s'adaptarà a l'entorn i mantindrà els criteris cromàtics.

#### Article 33 Condicions estètiques i paisatgístiques

1. Totes les noves edificacions hauran d'adaptar les seves condicions estètiques als criteris del Conveni europeu de paisatge d'octubre de l'any 2000, i a la legislació que el desenvolupi.

#### Article 34 Energies alternatives i integració de les instal·lacions a l'edificació

1. Els edificis de nova construcció, sempre que sigui possible, preveuran espais i condicions tècniques suficients per a la ubicació d'instal·lacions receptores d'energia solar o altres energies alternatives, que cobreixin les necessitats domèstiques i de serveis propis de l'edificació, en compliment de la normativa vigent a l'efecte.

2. Aquests edificis també hauran de preveure la recollida i reserva d'aigua de pluja amb una cisterna dins la pròpia finca.

3. Totes aquestes instal·lacions hauran de preveure la seva integració en el disseny de l'edificació, tenint en compte, en especial, l'impacte estètic i/o visual que puguin produir, sobretot en zones amb valors ambientals i/o paisatgístics protegits. El no compliment d'aquesta premissa podrà suposar la denegació de llicència per a les obres corresponents.

#### Article 35 Adaptació ambiental de les infraestructures i serveis

1. Els sectors de nova construcció preveuran el soterrament dels traçats de les infraestructures i serveis. En els espais públics ja urbanitzats, es promourà el soterrament de les instal·lacions mitjançant actuacions promogudes per l'Ajuntament.

2. Les instal·lacions d'enllumenat tant públiques com privades hauran d'ajustar-se a la normativa sobre contaminació lumínica i garantir les condicions i característiques fixades per a la classificació E2.

3. Els sectors de nova construcció, les infraestructures, xarxes de sanejament i evacuació es preveuran de manera separativa. En els espais públics ja urbanitzats, es promourà la formació d'una xarxa separativa mitjançant actuacions promogudes per l'Ajuntament.

#### Article 36 Adaptació a les servituds aeroportuàries

Dins els àmbit compresos a la zona d'afecció delimitats en el plànol O.2 Protecció d'Infraestructures i espais, l'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, aerogeneradors, o altres) i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció que superi els 100 metres hauran de demanar un informe favorable de la Direcció General d'Aviació Civil del Ministeri

de Foment, d'acord amb el que preveuen els articles 26 i 30 del Decret de servituds aeronàutiques.

## SECCIÓ 2 REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

Article 37 Paràmetres bàsics que regulen l'edificació alineada a vial

1. L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: fondària edificable, front (façana) mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes, alçària reguladora màxima, espai lliure interior.
2. La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar a l'annex 1: Definicions.

Article 38 Planta baixa d'un edifici referida al carrer

1. És aquella, el paviment de la qual està situat entre 0,20 metres per sobre i 0,20 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.
2. Si, a conseqüència del pendent, hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.
3. En els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota de la planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals es trobi en el punt mig de l'illa.

Article 39 Alçària reguladora màxima d'un edifici referida al carrer

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes són els establerts a les normes aplicables a cada zona.
2. L'alçària s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana des del punt de referència de l'alçària reguladora fins al pla horitzontal des d'on arranca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.
3. Per sobre de l'alçària reguladora màxima, només es permetrà la planta coberta definida a l'article 23.
4. A la zona de nucli antic, la màxima alçària admissible ha de garantir les condicions de salubritat de l'espai públic, per la qual cosa cal respectar una proporció i amplada de la via: alçària de l'edificació 1:2 com a màxim, i es garanteix sempre una alçària de planta baixa i pis.

Article 40 Regles sobre determinació d'alçàries

1. Determinació del punt de referència de l'alçària reguladora

a) Edificis amb façana a una sola via:

- Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,4 m, l'alçària reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
- Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 0,4 m per sobre del punt d'aplicació de l'alçària reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçària reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.

- b) Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà.
- Si l'alçària fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt anterior, operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.
  - Si les alçàries reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, de 4 m.
- c) Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà.
- Aquests edificis es regularan com si es tractés d'edificis independents aplicant les regles anteriors.
- d) Edificis amb façana a places, parcs i altres espais lliures públics regularan la seva alçària, d'acord amb la de l'amplada dels vials que conflueixin a l'espai públic.

#### Article 41 Regles sobre mitgeres

1. Quan, a conseqüència de diferents alçàries, reculades o altres causes, puguin sorgir mitgeres al descobert, aquestes s'hauran d'acabar amb material de façana.

#### Article 42 Profunditat edificable

1. La profunditat 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.
2. Aquesta fixació gràfica regula la profunditat edificable de tots aquells edificis on es produeixi la seva ampliació o substitució per una nova construcció.
3. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts.

#### Article 43 Edificació en el pati d'illa

1. L'edificació a l'interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació, no pot superar l'alçària lliure de 3,50 metres amidats des de la cota natural del terreny, s'haurà de cobrir mitjançant coberta inclinada de teula àrab paral·lela al perfil del terreny o coberta plana.

#### Article 44 Cossos o volums sortints

1. Els cossos o volums sortints es regularan d'acord amb les condicions següents:
  - a) La superfície en planta dels cossos o volums 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 sí, en canvi, a efectes de l'ocupació màxima en planta i, si és el cas, per les separacions als límits parcel·lars.
  - b) Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa.
  - c) No es permeten els cossos sortints tancats o semitancats. Els oberts només es permeten en carrers de més de 3 metres.
  - d) El límit lateral de la volada dels cossos sortints vindrà definit per un pla normal a la façana separat, com a mínim, 1,00 metre de la paret mitgera.
2. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que es tracti de la reconstrucció

d'un element d'interès patrimonial que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.

3. Si la seva volada no es regula a la zona corresponent, aquesta es limita per la menor de les dimensions següents:

- a) El 5% de l'amplària del vial
- b) L'amplària de la vorera menys 150 cm
- c) Una longitud de volada de 0,40 metres

4. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts podrà ocupar, com a màxim, 2/3 de la longitud de façana.

5. Si l'edificació és de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, s'aplicarà la regla de l'amplària de vial agafant la menor de les amplàries per unificar la volada dels cossos.

#### Article 45 Elements sortints

1. La volada dels elements sortints, com ara sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i altres similars es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més 5 cm, excepte a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 45 cm, amb el límit d'un 10% de l'amplada del vial.

#### Article 46 Reculada de l'edificació

1. Les modalitats de reculades o alineacions reculades són:

a) Reculada a la totalitat de les plantes de l'edifici o conjunt edificat: s'admeten, per regla general, quan es compleixi que la reculada s'estengui, com a mínim, una longitud de tres metres i s'iniciï a més de 2,50 m de cada mitgera. Les reculades no donen lloc a augments d'alçària reguladora ni a compensació de volums.

b) Reculada a plantes pis això és en plantes pis sense reculada a la planta baixa, es permeten quan els edificis projectats en substitueixin d'altres de les mateixes característiques o en les circumstàncies de l'apartat anterior.

c) A més de les regles anteriors, regeixen en matèria de reculades les següents: A planta baixa, es permeten façanes porticades formant porxades, d'ús general, sempre que la llum entre pilars i façana reculada, en tota l'extensió d'aquesta sigui, com a mínim, de 2,00 m i l'alçària lliure mínima de 3,00 m. També, s'admeten pòrtics d'accés a espais interiors públics.

2. 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.

#### Article 47 Reculades i tanques

1. Les piscines hauran de mantenir una reculada d'1 metre respecte a les propietats veïnes.

2. Les tanques a l'espai públic s'hauran de subjectar, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants. Quan les normes específiques per a cada zona no detallin altres opcions, l'alçària màxima de les tanques serà de 4 m, es podran fer amb material massís de pedra de la zona fins a una cota màxima de 3 metres per sobre de la vorera o del terreny i s'acabarà amb vegetació. No s'admeten els acabats amb elements punxants o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.

3. Si els solars existents lliures d'edificació no es mantenen amb les adequades condicions i poden suposar un perill per a les persones, l'Ajuntament podrà obligar la propietat a tancar el solar.

### SECCIÓ 3 REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

#### Article 48 Paràmetres bàsics que regulen l'edificació aïllada

1. L'edificació aïllada es regula a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat, nombre màxim de plantes, alçària reguladora màxima, adaptació topogràfica del terreny, ocupació màxima de la parcel·la i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.

2. La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix a la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar a l'annex normatiu 1: definicions

#### Article 49 Ocupació màxima de parcel·la

1. Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% amb ordenació en edificació aïllada, l'ocupació permesa es disminuirà segons el que s'indica a continuació:

- Del 30 al 50% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/3
- Del 50 al 80% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/2
- Si és més del 80% de pendent, es prohibeix l'edificació.

Com a criteri, l'ocupació de l'edificació en terrenys de pendent superior al 15%, aquesta procurarà apropar-se al vial deixant la resta de la parcel·la lliure d'edificació. Així, s'evitarà alterar la topografia original.

#### Article 50 Adaptació topogràfica del terreny

1. En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

- a) Les plataformes d'anivellament, tocant als límits de parcel·la que confronten amb altres propietats veïnes, no podran situar-se a més d'1 metre per sobre o per sota de la cota natural del límit.
- b) Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la podran formar-se amb talussos ideals de pendent 1:3 (alçària: base), o bé mitjançant murs de contenció que es tractaran amb materials d'acabat. Aquests murs de contenció de terres tampoc no ultrapassaran l'alçària d'1,00 m per sobre ni 2,00 m per sota de la cota natural del terreny.
- c) En cada punt de la finca, l'alteració de la cota natural del terreny no pot excedir en 3,00 metres.
- d) Quan les plataformes d'anivellament donin a la façana i es plantegin per tal de poder donar cabuda a garatges semisoterrats, podran assolir una alçària màxima de 3,5 metres i es tractaran amb material d'acabat com les pròpies tanques.

#### Article 51 Planta soterrània d'un edifici referida a la cota de terreny

1. Tindrà la consideració de planta soterrània referida a la cota de terreny, la que estigui per sota de la planta baixa definida a l'article següent. En casos de terrenys en pendent, serà admissible que un 10% del perímetre de la planta semisoterrada disposi de ventilació directa.

**Article 52 Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny**

1. Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta disposada 0,30 m per sobre la plataforma resultant de l'adaptació del terreny obtinguda per l'aplicació de l'article 46 d'aquesta normativa.

**Article 53 Alçària reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny**

1. És l'alçària màxima de l'edificació, per sobre de la qual només es permet la planta coberta.

2. L'alçària reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes són els establerts a les normes aplicables a cada zona.

3. És la mesura vertical, en qualsevol punt de la planta de l'edificació, que fixa l'alçària límit des del paviment de la planta baixa fins al pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana, o nivell d'arrencada de coberta en el cas de coberta inclinada. Per sobre de l'alçària reguladora, només es permet la planta de coberta.

4. Es determinarà, a cada punt, a partir de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

5. En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçària màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

**Article 54 Sòl lliure d'edificació**

1. Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació principal de la parcel·la o a les construccions auxiliars en els supòsits que quedi manifesta aquesta possibilitat. Romandran preferentment arbrats i enjardinats.

2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes urbanístiques per als patis mancomunats.

3. Els propietaris podran cedir, gratuïtament, al municipi, aquests sòls, cosa que comportarà, per al municipi, el deure de conservar-los d'acord amb les normes sobre jardins públics, sempre que el municipi consideri que hi concorren raons d'interès públic, social o comunitari.

**Article 55 Construccions auxiliars**

1. 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 POUM.

2. Tenen la consideració d'edificacions auxiliars, les piscines, barbacoes i petits coberts al servei de l'edificació principal o d'aquestes edificacions indicades.

**Article 56 Separacions mínimes i tanques**

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la són

distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis. Els ràfecs no podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 60 cm i els elements sortints fins a 25 cm.

2. Les piscines poden ocupar aquestes bandes de separacions mínimes, sempre que mantinguin una reculada d'1 metre respecte a les propietats veïnes.

3. Els garatges que es plantegin semisoterrats o soterrats en l'anivellament de les parcel·les podran també ocupar les bandes de separacions a vial regulades, tot i que hauran de mantenir les separacions a les propietats veïnes llevat de promoció conjunta o harmonitzada entre les dues finques.

4. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellaments de terreny o excavacions hauran de respectar, en el supòsit d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes establertes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en aquestes plantes i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure.

5. 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. Quan les normes específiques per a cada zona no detallin altres opcions, l'alçària màxima de les tanques serà de 3 m, es podran fer amb material massís de pedra de la zona fins a una cota màxima d'1,20 metres per sobre de la vorera o del terreny i s'acabarà amb vegetació d'arbust viu i, si cal, reixes o tela metàl·lica. No s'admeten els acabats amb elements punxants o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.

6. Si els solars existents lliures d'edificació no es mantenen amb les adequades condicions i poden suposar un perill per a les persones, l'Ajuntament podrà obligar la propietat a tancar el solar.

## CAPÍTOL 2 REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS

### Article 57 Desenvolupament de la regulació d'usos

1. En la regulació detallada de cada zona, s'estableixen els usos principals i els usos compatibles que s'hi admeten. Aquests usos s'hauran d'ajustar a la regulació establerta en aquest capítol.

2. Segons la seva funció urbanística, s'estableixen els usos globals, dominants, compatibles i incompatibles, d'acord amb la localització i el caràcter de la zona general, el sector de sòl urbanitzable, o el sistema.

3. El POUM distingeix i defineix 8 usos globals que es detallen a l'annex normatiu 1. Segons la seva funció específica, el POUM defineix i determina els usos específics següents:

1	Unifamiliar
2	Plurifamiliar
3	Comerç
5	Oficines i serveis
6	Hoteler
7	Allotjament rural
8	Restauració
9	Recreatiu



10	Indústria
11	Magatzem
12	Serveis tècnics i mediambientals
13	Tallers de reparacions de vehicles
14	Aparcament
15	Estació de serveis
16	Educatiu
17	Sanitari assistencial
18	Esportiu
19	Cultural
20	Associatiu
21	Religiós
22	Agrícola
23	Pecuari
24	Forestal
25	Activitats extractives
26	Càmping i caravàning
27	Garatge i aparcament

#### Article 58 Usos específics en relació a les situacions relatives

1. Sense perjudici del que s'estableix, per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives que es detallin en l'article següent.

#### Article 59 Disposició de les activitats segons el règim d'intervenció

1. En general, les activitats sotmeses al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior (veure annex normatiu 1B) no seran tolerades a menys de 25 metres d'edificis d'ús religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari; i viceversa.

2. Els edificis independitzats i edificis aïllats, amb activitats sotmeses al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior, hauran de complir les condicions següents:

- L'accés haurà de ser independent del corresponent al dels habitatges.
- L'accés de mercaderies serà independent del personal fins a la línia de façana.
- L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies.
- L'accés ha de permetre l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública. S'hauran d'ubicar en carrers d'amplada igual o superior a 10 m.

#### Article 60 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 2 requisits previs:

- Que el nivell d'incidències sobre altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix l'annex normatiu 3, ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient, pugui permetre la seva compatibilitat.
- Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin a la corresponent ordenança reguladora.

2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre altres usos s'estableix mitjançant els paràmetres següents:

- a) Sorolls i vibracions
- b) Contaminació atmosfèrica
- c) Aigües residuals
- d) Residus
- e) Càrrega i descàrrega
- f) Aparcament
- g) Olor
- h) Radiacions electromagnètiques
- i) Risc d'incendi
- j) Risc d'explosió
- k) Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de l'annex normatiu 3, ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient, valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

#### Article 61 Regulació supletòria

1. A 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.

#### Article 62 Simultaneïtat d'usos

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

#### Article 63 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 l'ordenança reguladora corresponent.

2. Per a 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.

3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats a la corresponent ordenança reguladora, l'administració podrà acordar el cessament o clausura de l'activitat.

#### Article 64 Impacte ambiental

1. La regulació ambiental i valoració de plans projectes i actuacions que s'hagin de produir es realitzarà d'acord amb allò establert a la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes i normativa corresponent. També, serà d'aplicació la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats i altra normativa que resulti vigent.

2. Els projectes d'infraestructures i d'activitats que es troben sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental o a la decisió prèvia sobre avaluació d'impacte ambiental són els inclosos a les normes següents:

- a) Annexos I i II del RDL 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació d'impacte ambiental de projectes.
- b) Annexos I i II del Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el PEIN.
- c) Annex I de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats
- d) Annexos II, III i IV de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, quan afectin directament els espais de PEIN, zones humides incloses a la llista del Conveni Ramsar i espais Natura 2000.
- e) Qualsevol projecte que no estigui inclòs en els annexos anteriors que pugui afectar directament els valors de Natura 2000.

### TÍTOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS

##### Article 65 Classificació i qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 24 TRLU, es defineix a través de la classificació segons el seu règim jurídic, la determinació i regulació de l'estructura del territori a través de la reserva de sistemes i les seves proteccions, la qualificació del sòl en zones i sistemes, i la inclusió de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i de sectors de planejament en sòl urbanitzable delimitat.

2. La classificació del sòl diferencia el règim jurídic d'aquest en urbà consolidat, urbà no consolidat, urbanitzable delimitat, urbanitzable no delimitat i no urbanitzable, per la legislació urbanística vigent.

##### Article 66 Els sistemes

1. Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys de Palau de Santa Eulàlia destinats a l'interès col·lectiu, perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament equilibrat del municipi.

2. En els plànols d'ordenació a escales 1:10.000, 1:5.000 i 1:1.000, es delimiten els sistemes que conformen o poden conformar l'estructura general del territori de Palau de Santa Eulàlia com a:

- a) Sistema de comunicacions: vialitat, aparcament, i ferroviari.
- b) Sistema d'espais lliures i hidrogràfic
- c) Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics

##### Article 67 Les zones

1. Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és en funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

2. Aquest Pla determina les zones segons la tipologia predominant:

- a) En sòl urbà:
  - Edificació agrupada (clau 1)
  - Edificació agrupada social (clau 1ph)
  - Edificació alineada (clau 2)
  - Edificació aïllada (clau 3)

Edificació singular (clau 4)

b) En sòl no urbanitzable:

Zona de protecció agrícola (clau PA)

Zona de protecció forestal (clau PF)

Zona de protecció de rural (clau PR)

Zona de protecció hidrològica (clau PH)

## CAPÍTOL 2 REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

### SECCIÓ 1 DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 68 Definició dels sistemes i tipus

1. Els sistemes urbanístics generals els integren els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si el nivell de servei és d'abast municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.

2. Els sistemes urbanístics locals els integren els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si el nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà d'un municipi, d'acord amb el que estableixin, en aquest darrer cas, el Pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal.

3. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes, als efectes d'allò que disposa el TRLU. No obstant això, pel que fa al sistema d'equipaments, si el POUM no en determina l'ús i la titularitat, mitjançant la tramitació prèvia d'un pla especial, caldrà concretar l'ús i justificar la necessitat de la titularitat pública. També, s'haurà de tramitar un pla especial per tal de canviar l'ús o la titularitat assignats pel POUM a un equipament concret.

4. Els sòls destinats a sistemes pel Pla d'ordenació urbanística municipal de Palau de Santa Eulàlia es classifiquen de la forma següent:

a) Sistema viari (V)

b) Sistema ferroviari (SF)

c) Sistema d'espais lliures (ZV)

d) Sistema hidràulic (SH)

e) Sistema d'equipaments (E)

f) Sistema de reserva de sòl per a habitatge dotacional públic (H)

g) Sistema d'infraestructures tècniques i mediambientals (ST)

#### Article 69 Desenvolupament dels sistemes

1. En el sòl urbà, la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta, quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament. Els terrenys reservats per a jardins, places, equipaments i serveis tècnics són de cessió obligatòria i gratuïta, quan estiguin inclosos en el marc d'un polígon d'actuació o d'un sector subjecte al desenvolupament d'un pla de millora urbana, assenyalat pel Pla d'ordenació urbanística municipal.

2. En el sòl urbanitzable delimitat, els terrenys que, a l'interior dels sectors de planejament parcial, corresponguin tant a sistemes generals com locals, seran de cessió gratuïta i obligatòria.

#### Article 70 Titularitat i afectació del sòl

1. Els sòls que el Pla d'ordenació urbanística municipal afecta a sistemes queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic opera, un cop adquirit el sòl per l'administració. Mentre que no es faci efectiva l'adquisició d'aquests sòls per part de l'administració, a través dels mecanismes establerts per la legislació urbanística, continuarà la propietat privada, però vinculada a la destinació assenyalada.

### SECCIÓ 2 SISTEMES DE COMUNICACIÓ

#### Article 71 Disposicions generals

1. El POUM estableix les determinacions dels sistemes de comunicació, sense perjudici del seu ulterior desenvolupament a efectes d'urbanització. En el cas de Palau de Santa Eulàlia, els sistemes d'infraestructures de comunicació queden limitats al sistema viari (V) i al sistema ferroviari (SF).

Els terrenys confrontants amb les zones de domini públic, inclosos en les àrees de protecció, servitud, i límit d'edificació corresponents a les infraestructures de comunicació estan obligats per les limitacions de propietat normalitzades.

#### Article 72 Sistema viari (V)

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a la circulació de persones, vehicles i àrees d'aparcament de vehicles.

La regulació normativa d'aquest sistema restarà subjecta a la legislació autonòmica sobre carreteres, en concret la Llei 6/2005, de 2 de juny, de modificació de la Llei 7/1993, del 30 de setembre, de carreteres i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres.

2. S'estableixen les categories de vies següents:

- a) V1. Xarxa bàsica territorial, constituïda per la carretera d'accés a Palau i Santa Eulàlia des de la carretera GIV-6226 de Vilaür a Garrigàs.
- b) V2. Xarxa bàsica local formada per les vies rurals que enllacen els nuclis habitats del municipi amb els nuclis urbans dels municipis veïns.
- c) V3. Xarxa bàsica urbana, formada pels carrers i camins estructurants assenyalats dins del sòl urbà i urbanitzable, destinats a comunicar les diferents àrees urbanitzades del municipi, a dotar-lo d'espais d'aparcament i a comunicar-lo amb els municipis veïns.
- d) V4. Xarxa complementària local formada per la resta de vies rurals del municipi que accedeixen a les diferents propietats.
- e) V5. Xarxa complementària urbana, formada per la resta de l'espai viari comprès en el sòl urbà del municipi.

3. 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 grafien les línies de no edificació d'acord amb la legislació sectorial de la matèria.

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

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

6. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les determinacions de la legislació vigent i a la prèvia llicència municipal.

7. En tot cas, queda prohibit situar publicitat dins la xarxa bàsica territorial i dins de tots els camins rurals del municipi de Palau de Santa Eulàlia. Només, s'admet situar indicadors a les cruïlles dels camins, per tal de facilitar la localització de masies, jaciments arqueològics o altres elements del patrimoni cultural i natural.

#### Article 73 Xarxa bàsica territorial. V1

1. Les carreteres fora del sòl urbà que formen la xarxa bàsica del territorial hauran de respectar, d'acord amb la legislació sectorial vigent, el règim de protecció consistent en:

2. La zona d'afecció, on només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i les obres d'enjardinament o viàries. La seva delimitació es localitza a 30 metres de l'aresta exterior de l'esplanació.

3. La línia d'edificació, a la distància prevista per la legislació vigent des de l'aresta exterior de la calçada, 50 m en autopistes i 25 m en altres carreteres, on no s'admetrà cap tipus d'obra nova.

4. La zona de domini públic es delimita a 8 metres de l'aresta exterior de l'esplanació.

5. En concret, per a la xarxa bàsica territorial, s'estableix una servitud de protecció que determina la línia d'edificació, grafiada en els plànols d'ordenació, d'acord amb el que disposa la legislació de Carreteres: Reial decret 1211/1990, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'ordenació dels transports terrestres i la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres, modificada per la Llei 6/2005, de 2 de juny, i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres. Aquests sòls poden ser de domini privat amb els usos que estableix el Pla, però ajustant-se sempre a les limitacions que estableix la legislació de carreteres abans esmentada.

#### Article 74 Xarxa bàsica local. V2

1. Està formada pels camins rurals que enllacen els nuclis habitats del municipi amb els nuclis urbans dels municipis veïns. S'haurà de conservar, en la seva integritat, l'actual xarxa i connexions, d'acord amb el Pla comarcal de millora dels camins. S'estableix una distància de protecció a cada banda dels camins rurals de 10 m, amidats respecte de l'eix del camí.

2. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen, en els plànols de règim del sòl, els camins rurals i que s'integren a la xarxa viària bàsica local. També, es consideraran incorporats, com a xarxa viària bàsica, els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el Pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

**Article 75 Xarxa bàsica urbana. V3**

1. Està formada per les vies urbanes que estructuraven les àrees consolidades per la població o que han de consolidar-se en l'execució del Pla, que permeten l'accessibilitat entre les diferents àrees del nucli urbà i possibiliten la mobilitat amb el seu enllaç amb la xarxa viària local i territorial.
2. El seu disseny haurà de remarcar aquest aspecte bàsic, per tal de diferenciar-les de les complementàries i facilitar la seva funcionalitat.

**Article 76 Xarxa complementària rural. V4**

1. 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 i connexions, d'acord amb el Pla comarcal de millora dels camins. S'estableix una distància de protecció a cada banda dels camins rurals de 6 m, amidats respecte de l'eix del camí.
2. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen, en els plànols de règim del sòl, els camins rurals i que s'integren a la xarxa complementària rural.
3. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui previst en aquest POUM i/o en els plans especials que el desenvolupin. Altrament, no es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la llicència municipal corresponent. Les modificacions no podran suposar, en cap cas, alteracions negatives de l'entorn natural.
4. El paviment serà prioritàriament de grava, sauló compactat o materials permeables.

**Article 77 Xarxa complementària urbana. V5**

1. Comprèn la resta de la xarxa viària localitzada en sòl urbà no principal que té com a funció donar accés als solars i a les parcel·les d'aprofitament privat o públic delimitades.
2. En sòl urbà, és el resultat dels creixements succeïts al llarg del temps, per la qual cosa es valoren les seves característiques presents, en el cas dels teixits històrics.
3. En el sòl urbanitzable, es determinaran mitjançant la redacció del pla parcial urbanístic corresponent i hauran de mantenir una amplada mínima de 8 metres, llevat que es puguin justificar seccions menors en funció de la seva funcionalitat. En aquest cas, la seva acceptació restarà condicionada a l'informe favorable de la Direcció General d'Emergències i Seguretat Civil del Departament de Governació.
4. Per a l'obertura de nova vialitat no prevista en aquest POUM, caldrà la tramitació del pla de millora urbana corresponent, sense perjudici de l'oportuna modificació del Pla, si escau.

**Article 78 Sistema ferroviari (FV)**

1. Sense perjudici de la competència estatal en la matèria, aquest Pla conté les previsions que corresponen al sistema ferroviari.
2. En aquest sistema, s'inclouen les línies dels ferrocarrils a cel obert existents que es preveu mantenir, així com els seus entorns de protecció i les instal·lacions directament relacionades amb la xarxa ferroviària.

3. Aquest sistema es regula per la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector ferroviari (LSF), pel Reglament del sector ferroviari (RSF), per l'Ordre FOM/2230/2005, de 6 de juliol, per l'Ordre FOM/2893/2005, de 14 de setembre i del Reial decret 2395/2004, de 30 de desembre, pel que s'aprova l'estatut de l'Administrador d'infraestructures ferroviàries (ADIF), i per la Llei 13/2003, de 23 de maig.

4. Les obres i instal·lacions per a aquests usos queden subjectes a la normativa específica sobre la matèria.

5. Per executar, a les zones de domini públic ferroviari i a les zones de protecció, qualsevol tipus d'obra o instal·lació fixa o provisional, canvi d'ús o d'activitat, es necessitarà l'autorització prèvia de l'administració d'infraestructures ferroviàries.

6. Sense perjudici del que preveu aquest Pla d'ordenació, l'edificació, a les zones de sòl urbà, se separarà, com a mínim, vint metres (20 m) des de l'aresta exterior més pròxima a la plataforma o aquella altra distància que vingui grafiada en el Pla.

7. En els sòls urbanitzables, el Pla parcial que els ha de desenvolupar s'ajustarà a les normes del sòl urbà, i mantindrà les edificacions amb una separació mínima de la via més propera de vint metres (20 m)

8. En els sòls urbanitzable i no urbanitzable, i els destinats a sistemes, l'edificació se situarà sempre a cinquanta metres (50 m), com a mínim, de l'eix de la via fèrria més propera.

9. S'estableix una zona de domini públic ferroviari de cinc metres (5 m) en sòl urbà i de vuit metres (8 m) en sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, que es mesurarà des de la base del talús de l'esplanació.

10. S'estableix una zona de protecció del sistema ferroviari de vuit metres (8 m) en sòl urbà i de setanta metres (70 m) en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable, que es mesurarà des de la base del talús.

11. Quan la proximitat del ferrocarril no impedeixi, limiti o destorbi el destí, en tota o en part de la franja inedificable a vialitat, espais verds o aparcaments, aquest sòl podrà destinar-se a aquesta finalitat.

12. Les edificacions existents entre la infraestructura ferroviària i la línia d'edificació estaran subjectes a allò previst en els articles 16 de la LSF, 34 i següents del RSF, així com els articles 99.2 i 119 del RLU.

### SECCIÓ 3 SISTEMES D'ESP AIS LLIURES

#### Article 79 Disposicions generals

1. Es consideren sistemes d'espais lliures els següents: el sistema de zones verdes (ZV) el sistema hidrogràfic (H) i la seva protecció hidrogràfica (PH).

2. S'ordenen, com a sistemes generals d'espais lliures, els parcs i jardins urbans que s'especifiquen com a tals en els plànols d'ordenació, així com els entorns dels cursos d'aigua rieres i espais que, pel seu valor ambiental, ecològic i paisatgístic, han de garantir els corredors biològics i la relació de la població amb el medi i l'homogeneïtat del paisatge.

3. Pel seu paper fonamental en el manteniment del paisatge, els espais lliures hauran de tenir un tractament específic i acurat de neteja i manteniment compatible amb la seva funció ambiental.

#### Article 80 Sistema de zones verdes (clau ZV)



1. El sistema de zones verdes el formen tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic de Palau de Santa Eulàlia, situat en sòl urbà o urbanitzable.
2. Són els espais lliures generalment arbrats que, independentment del seu règim urbanístic, tenen com a funció principal el repòs, lleure i esbarjo de la població i, per tant, el seu pendent intermedi serà inferior al 15% i la seva amplària mínima 10 m. S'especifiquen, en els plànols, amb la clau ZV. La seva ubicació i els seus límits són inalterables, d'acord amb l'article 98 de la TRLU.
3. Només, s'admetran les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, els jocs infantils i serveis, sempre que ocupin menys del 20% de la superfície del parc. Únicament, s'admeten construccions que no ocupin més del 5% de la superfície total de l'espai lliure, i estiguin relacionades amb l'activitat de la zona verda. 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.
4. Les edificacions que confrontin amb espais lliures podran gaudir de servitud de vistes i ventilació i obrir finestres a l'espai públic, prèvia llicència municipal, així com d'accés per a vianants. Resten prohibits, però, en tot cas, els accessos de vehicles a les propietats privades que hi donin front.
5. En la gestió d'aquests espais verds, cal aplicar criteris que impliquin un respecte i un bon ús dels recursos naturals, entre els quals 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 de Palau de Santa Eulàlia, el control integrat de plagues i la protecció del sòl per evitar-ne la pèrdua de la fertilitat i la impermeabilització.

#### Article 81 Sistema hidràulic (clau SH)

##### 1. Zona inundable

La zona inundable de Palau de Santa Eulàlia està constituïda, en general, per la llera dels rius i rieres i per aquelles franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris.

En aquesta zona, es distingeix la zona fluvial (o sistema hidràulic), la zona de sistema hídic i la zona inundable per episodis extraordinaris.

La regulació del sistema hidràulic es detalla en aquest article, mentre que la regulació detallada de la zona del sistema hídic i la zona inundable per episodis extraordinaris es regula des de la zona de protecció hidrològica, sempre d'acord amb el que preveu l'article 6 del RLU.

##### 2. El sistema hidràulic

El sistema hidràulic el constitueix la zona fluvial entesa, d'acord amb l'article 6 del RLU, com la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes, que es correspon amb l'avinguda per el període de retorn de 10 anys delimitada per l'instrument de planificació hidrològica, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

En aquest sistema, no s'hi admet cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

3. Les edificacions i les activitats preexistents en terrenys inclosos a la zona fluvial que no s'ajustin al que estableix l'apartat 2 de l'article 6 del RLU, sempre que no estiguin incloses en algun dels supòsits previstos a l'apartat 5 de l'article

6 del RLU, així com les activitats de càmping preexistents que no s'ajustin al que estableixen els apartats 3 i 4 d l'article 6 del RLU, se subjecten al règim de fora d'ordenació.

4. Malgrat això, és possible que aquestes activitats de càmping deixin d'estar subjectes al règim de fora d'ordenació, si s'executen, a càrrec de la persona interessada i prèvia obtenció de les autoritzacions de les administracions urbanística i hidràulica procedents, les obres necessàries per complir les condicions de grau de risc d'inundació que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article 6 del RLU.

5. Les àrees delimitades com a sistema hidràulic tenen una banda de protecció de 100 m a cada banda de la llera que s'identifica com a zona de policia regulada pel RDL 1/2001, de 20 de juliol, en les quals qualsevol actuació resta supeditada a la corresponent autorització de l'ACA.

6. Per a tot el sistema de drenatge del municipi, recs, torrents i canals, s'estableix un franja de protecció urbanística de 5 metres d'amplada comptada a partir del marge que delimita el llit del curs d'aigua, en el qual no s'admet cap tipus de construcció, a menys que sigui un servei de millora del propi sistema hidràulic.

7. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 30 m. A l'interior del cercle definit, no s'admet cap tipus de construcció, excepte de les obres de millora de l'entorn de la font.

8. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a menys que estiguin dictaminades per l'administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització i es garantirà la seva integració al paisatge i la mínima incidència sobre els espais lliures de l'entorn.

9. 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 la inscripció i enregistrament a l'Agència Catalana de l'Aigua. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida, prèviament a la llicència municipal, caldrà recaptar l'informe de l'ACA o bé de l'organisme competent en matèria d'aigües.

10. En tot cas, es compliran les disposicions establertes pel Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües, el Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de domini públic hidràulic (RDPH), la Llei 6/1999, de 12 de juliol, d'ordenació, gestió i tributació de l'aigua i la normativa concordant.

Altres normatives d'obligat compliment són les normes de protecció de les aigües subterrànies en aplicació del Decret 283/1998, de 21 d'octubre, el Decret 328/1988, d'11 d'octubre, pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aquífers de Catalunya, el Decret 476/2004, de 28 de desembre, pel qual es designen noves zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries, i les que poguessin dictar-se. La gestió d'aquests espais restaran sota les Directrius de gestió per als espais d'aigües continentals contingudes a l'Acord GOV/112/2006, de 5 de setembre.

Qualsevol actuació sobre el domini hidràulic haurà de realitzar-se d'acord amb les indicacions de l'ACA i les seves "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixin amb l'espai fluvial" o text que el substituï, si fos el cas.

11. Correspon a l'ACA la competència per a l'atorgament d'autoritzacions i concessions per a l'ús de l'aigua, d'acord amb els procediments establerts en el Reglament del domini públic hidràulic.

12. El desplegament dels sectors urbanitzables delimitats per aquest POUM inclouran una vinculació contractual segons els models prefixats entre els promotors, l'ajuntament i l'ACA que han de permetre garantir les dotacions d'abastament i sanejament necessàries per al desplegament dels sectors corresponents.

#### SECCIÓ 4 SISTEMES D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

##### Article 82 Disposicions generals

1. Per a la seva finalitat i titularitat pública, es regulen, en aquest capítol, els equipaments destinats a usos públics i comunitaris, clau E, el sistema de reserva de sòl per a habitatge dotacional públic, clau H, així com els espais reservats per a les instal·lacions de les xarxes de subministrament d'aigua, d'energia, telecomunicacions, sanejament i altres serveis tècnics i ambientals, clau ST.

2. El Pla proposa una relació directa dels equipaments comunitaris i serveis tècnics amb els espais lliures, amb l'objectiu de donar continuïtat a l'espai públic.

##### Article 83 Sistema d'equipaments comunitaris (clau E)

1. El sistema d'equipaments el formen el sòl destinat a usos públics, col·lectius i comunitaris al servei del municipi.

2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari d'àmbit municipal són:

a) E1. Docent: centres on es desenvolupa l'activitat educativa, d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

b) E2. Sanitari assistencial: hospitals, centres extrahospitalaris i residències de gent gran.

c) E3. Sociocultural religiós: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai i recreatius, temples, centres religiosos

d) E4. Esportiu: instal·lacions i edificacions esportives, i serveis annexos.

e) E5. Administratiu: administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública.

f) E6. Cementiri.

3. Els equipaments existents classificats com a tals pel POUM restaran afectats al destí que tinguin en el moment de l'aprovació del Pla. Per a canviar l'ús de l'equipament, dintre dels admesos en aquest tipus de sòl, es requerirà l'elaboració d'un pla especial de la unitat de zona de què es tracti. L'Ajuntament podrà denegar la tramitació del Pla especial, si considera que la supressió del servei existent augmentaria els dèficits urbanístics.

4. En el cas que no estigui determinada l'assignació de l'ús i condicions d'edificació, es faran a través de plans especials que justificaran, en funció de les necessitats de l'equipament i la seva adequació a l'entorn immediat, la possible ordenació. Com a criteri general a desenvolupar pel planejament especial, 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.

5. L'edificabilitat reconeguda per a aquests àmbits és d'1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Les condicions reguladores de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas que l'equipament sigui afrontant a 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.

6. Excepcionalment, mitjançant la tramitació d'un pla especial, es podran superar aquests paràmetres, quan així ho requereixi inexcusablement la funcionalitat del nou equipament. En aquest cas, el Pla especial haurà de garantir la compatibilitat i harmonia de la nova construcció i els seus efectes ambientals i funcionals amb la resta de les construccions i usos del seu entorn i establir-ne les mesures integradores necessàries que el facin compatible en aquest entorn. En el cas que això no fos possible, caldrà localitzar el nou equipament en una altre emplaçament.

7. S'admeten tots els usos col·lectius i els terciaris de caràcter públic. Admet també l'ús residencial restringit a les persones directament relacionades amb la gestió de l'equipament, sempre que el sostre destinat a residència no ultrapassi el 10% del total del sostre edificable a la parcel·la on es localitza l'equipament, ni el màxim de 100 m<sup>2</sup>.

8. El sòl classificat d'equipaments haurà d'ésser de titularitat pública i, en conseqüència, haurà d'ésser adquirit per l'administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol, segons siguin les circumstàncies de l'actuació.

9. Tot i que els equipaments són de titularitat pública preferent, excepcionalment s'admetrà que puguin ser de titularitat privada, quan s'acompleixin les condicions següents:

a) Que les entitats promotores no tinguin ànim de lucre o que els béns necessaris del contingut, la gestió dels quals no tingui ànim de lucre per les citades entitats.

b) Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents, a les quals es reconegui la seva utilitat pública o interès social.

c) Que es justifiqui els terrenys en qüestió, no es previngui legalment, per a idèntic fi, l'actuació pública.

d) Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en què s'inscriu, i es respecti, dins de les finalitats específiques per a equipaments, la igualtat dels ciutadans al seu accés.

En aquest cas, no serà vinculant la necessitat d'obtenir-ne la propietat pels sistemes previstos en el punt 7 d'aquest article, atesa la compatibilitat de l'aprofitament privat.

10. El Pla delimita una qualificació mixta formada per un equipament E3 i una zona d'aprofitament privat clau 1. Es tracta d'una finca municipal edificada on s'hi preveu l'emplaçament d'un centre públic en planta baixa, mentre que es manté l'ús residencial existent en planta pis.

Els paràmetres reguladors d'aquesta qualificació són:

a) Sostre equipament E3, sociocultural i religió ocupació: 130 m<sup>2</sup> en planta baixa

b) Sostre aprofitament privat zona Nucli antic, clau 1: la resta del sòl edificable en planta pis: 130 m<sup>2</sup>

c) Ocupació: segons les delimitacions gràfiques

d) Regulació volumètrica: la regulació volumètrica del conjunt es formula d'acord amb les condicions i paràmetres establerts per a la zona de nucli antic clau 1, on s'emplaça.

## SECCIÓ 5 SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS

Article 84 Sistema de reserva per a habitatge dotacional públic (clau H)

1. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides en el TRLU. Tot i que aquest POUM no preveu cap àrea concreta per a l'habitatge dotacional públic, atesa la realitat social del municipi, es podran preveure, en futures actuacions, reserves de terrenys destinades a aquest ús.
2. L'ús que determina aquest sistema és el d'habitatge dotacional públic. Es defineix a l'article 3.j de la Llei 18/2007, (LDH).
3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals del moment, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc. Per tot això, es determina que l'ocupació i l'edificabilitat tindran els mateixos valors de les finques immediates.

Article 85 Sistema de serveis tècnics i mediambientals (clau ST)

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els sòls destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes recicladores, incineradores o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter ambiental, encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades.
2. També, formen part dels serveis tècnics les instal·lacions ambientals vinculades a l'estalvi energètic o la generació d'energies en medis sostenible i a la reutilització i reciclatge de residus líquids i sòlids.
3. Només, s'hi admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica de la matèria i, en especial, aquella que assegurí les condicions de protecció de la instal·lació, llevat dels usos que resultin compatibles i no afectin el desenvolupament normal de l'ús assignat.
4. L'edificació i les instal·lacions que hauran de donar cabuda a les necessitats funcionals estrictes s'adaptaran a les característiques de l'entorn immediat, tant pel que fa a materials com a colors, procurant minimitzar l'impacte visual.
5. Els espais lliures d'edificació o instal·lació que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es consideraran com a espais lliures i rebran un tractament amb vegetació autòctona i compatible amb les servituds derivades del servei.

## CAPÍTOL 3 REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

### SECCIÓ 1 DISPOSICIONS GENERALS

Article 86 Definició

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal de Palau de Santa Eulàlia delimita, com a sòl urbà, aquell sòl que, tant pel seu grau de consolidació de la urbanització i l'edificació com pel grau de compliment de les obligacions establertes per la legislació urbanística, mereixen aquella classificació.

#### Article 87 Determinació i ordenació en el sòl urbà

1. Els límits de sòl urbà, de zones, sistemes, així com dels polígons d'actuació urbanística i dels plans de millora urbana, per al posterior desenvolupament del Pla, es delimiten en el plànol d'ordenació a E:1/1000. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

2. Cada zona porta una clau alfanumèrica que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques.

3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.

4. Per al desenvolupament de la gestió del Pla, en sòl urbà no consolidat, s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació urbanística, PAU, per als quals s'estableix l'ordenació detallada, mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys i es determinen les condicions de gestió i el règim de cessions.

5. També, es delimiten plans de millora urbana, PMU, en àmbits on l'ordenació no es concreta detalladament, tot i que s'hi determinen les condicions de gestió i el règim de cessions.

6. Les fitxes corresponents d'aquests àmbits defineixen els requeriments per al seu desenvolupament que pot suposar la tramitació d'un pla de millora urbana, i/o un projecte d'urbanització i de reparcel·lació o d'expropiació, segons els casos.

#### Article 88 Reserves per a habitatge protegit

1. La documentació gràfica identifica, amb el superíndex P, les àrees on és preceptiva la reserva de sòl per a habitatge protegit.

### SECCIÓ 2 ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

#### Article 89 Definició de zones

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal de Palau de Santa Eulàlia estableix les zones següents:

- a) Edificació agrupada (clau 1)
- b) Edificació agrupada social (clau 1ph)
- c) Edificació alineada (clau 2)
- d) Edificació aïllada (clau 3)
- e) Edificació singular (clau 4)

#### Article 90 Zona d'edificació agrupada (clau 1)

##### 1. Generalitats

Es tracta d'una zona on les edificacions es disposen segons agrupacions multiformes i s'alternen espais lliures i espais edificats que convé regular específicament, malgrat que es trobin dins una mateixa propietat, per tal de mantenir les característiques tipològiques que les fan ambientalment atractives. Aquesta regulació detallada es formalitza amb la identificació 1.0 sòl lliure

d'edificació i la identificació 1.1 sòl edificable, que es detallen en els articles següents.

2. Paràmetres reguladors:

Parcel·la mínima	Existent (*)
Façana mínima	Existent (*)

Com a paràmetres comuns, s'estableix la regulació de la parcel·lació. L'objectiu de mantenir l'estructura parcel·lària obliga a limitar la segregació de finques, quan respongui a una estructura preexistent documentada en el cadastre o el Registre de la Propietat. Altrament, es permet l'agrupació destinada a obtenir una parcel·lació regular i a eliminar servituds existents. En aquests casos, les noves edificacions hauran de mostrar, formalment, la diferenciació de les parcel·les originals.

Article 91 Zona d'edificació agrupada, sòl lliure d'edificació (clau 1.0)

1. Definició

Comprèn aquelles àrees d'ús i de domini privat que formen part de finques regulades per les zonificacions anteriorment descrites, però que, per les seves especials característiques o situació, no són ocupables per noves edificacions i que es grafien de diferent color en els plànols a escala 1/1000 i 1/2000.

L'objectiu d'aquesta limitació és per tal de protegir les edificacions immediates, els elements naturals propis, o també la configuració dels espais buits del paisatge urbà.

2. Paràmetres reguladors

Queda prohibit construir qualsevol tipus d'edificació i instal·lació d'elements provisionals, llevat dels espais que presentin una superfície lliure major o igual a 600 m<sup>2</sup>. En aquests espais, serà possible la construcció de noves edificacions, si justifiquen una ocupació inferior al 5% de la superfície lliure, una alçària total màxima de 3 m i el manteniment de les espècies vegetals rellevant de les finques. La localització de la nova edificació haurà d'integrar-se amb el conjunt protegit, valorant la conveniència de disposar-se aïllat o adossat als murs perimetrals i edifici principal.

3. Condicions d'ús

Aquestes zones es podran destinar a jardí privat, hort, pati de jocs o a qualsevol activitat que es desenvolupi en espais lliures d'edificació vinculada al de l'edificació principal o al manteniment del propi espai lliure. Hauran de mantenir-se lliures de l'emmagatzematge o l'apilonament de materials i sobrants. Hi serà admesa la localització de panells de captació solar.

4. Condicions de conservació i d'edificació

Es permeten les obres destinades a millorar l'aparença i estat d'aquests espais, per tal de facilitar-ne el seu ús i preservar les seves característiques ambientals, i són obligatòries les obres de conservació d'aquestes característiques singulars, d'acord amb les previsions de la Llei de patrimoni.

5. Condicions formals

Les intervencions sobre aquests espais hauran de mantenir l'harmonia amb les preexistències i les característiques formals pròpies de la zona on s'emplacen. El tractament de la vegetació i les espècies a introduir hauran d'ajustar-se a les pròpies d'aquest clima i d'acord amb les característiques del jardí protegit.

6. Tanques

Les tanques compliran les determinacions establertes a aquesta normativa. La part opaca serà de maçoneria de pedra seca o de fàbrica de ceràmica arrebossada i pintada o de paret de totxo ceràmic de color natural.

Article 92 Zona d'edificació agrupada, sòl edificable (clau 1.1)

1. Definició

Comprèn aquella àrea que conforma els nuclis primitius de Santa Eulàlia i Palau i que, pel seu interès historicoarquitectònic o per la qualitat ambiental dels seus edificis, jardins i espais annexos, conforma els elements definitoris del recinte original i és objecte de conservació i especial protecció.

2. Condicions d'ordenació i conservació

a) El tipus d'ordenació correspon al d'edificació segons alineacions de vial, excepte en alguns casos excepcionals, en què l'edificació té el caràcter d'aïllada.

b) Les zones subjectes a aquesta qualificació seran, en general, objecte de conservació i manteniment, ja siguin d'edificació, de jardineria, o bé elements annexos.

c) Les obres permeses a les edificacions són:

- Consolidació estructural de murs resistents i sistemes de forjats o voltes.
- Reformes interiors de millora de les condicions de la façana i de l'aspecte exterior de l'edifici.
- Manteniment (conservació i reparació) i restauració de la façana i de l'aspecte exterior de l'edifici.
- Reformes integrals o grans rehabilitacions, ampliacions de l'edificació o noves construccions dins els gàlils fixats per la normativa de la zona.

d) Només, es concedirà la llicència d'enderroc total o parcial, quan l'edifici es trobi en estat ruïnós o quan, havent-se arribat a un grau de deteriorament significatiu, l'Ajuntament no consideri oportú instar el propietari, per tal que aquest porti a terme les obres necessàries per a la seva rehabilitació, a causa de la baixa qualitat arquitectònica de l'edificació o del seu baix grau de conservació.

e) En tot cas, no es concedirà la llicència d'enderroc sense la tramitació simultània de la llicència per a la nova obra, per a la qual es fixarà un termini d'execució.

f) La declaració de ruïna que afecti un edifici d'aquesta zona comportarà l'obligació, per part del propietari, de procedir a la substitució de l'edificació, d'acord amb les condicions de l'apartat anterior, en el termini fixat per l'Ajuntament.

g) En els casos en què es produeixi el supòsit contemplat en l'apartat anterior, en el cas de solars buits assenyalats edificables expressament en els plànols d'ordenació i en els d'una baixa qualitat arquitectònica de l'edifici existent, es podrà edificar, sempre que es respectin les condicions ambientals i arquitectòniques existents i es respectin les volumetries i alçàries establertes en els plànols d'ordenació.

3. En tot cas, les noves intervencions se subjectaran a les condicions i paràmetres definits en els paràmetres reguladors següents:

Plantes	Existent (**)
Alçària reguladora	Existent (**)
Ocupació	100% del grafiat



Fondària edificable i alineacions	Gràfiques (***)
Densitat	1 habitatge/150 m <sup>2</sup> sc (****)
Reserva d'aparcament	1 plaça/habitatge (*****)

(\*\*) L'alçària reguladora màxima i el nombre màxim de plantes corresponen a planta baixa i pis, amb un total de 6,40 m, llevat que l'edificació consolidada prevegi una altura superior, cas en què el nombre de plantes i l'alçària seran els existents.

En el cas de substitució de l'edificació o reordenació de la volumetria, es prendrà, com a alçària de la cornisa, l'alçària mitjana de les cornises existents en el tram de carrer comprès entre les dues vies transversals en què se situa la nova edificació, sense que entrin en aquest còmput les façanes dels solars no edificats o edificats en planta baixa. Per establir aquesta mitjana, es dividirà la suma dels productes de cada longitud de façana per la seva alçària, per la suma de les longituds de façana. Per sobre d'aquesta alçària, només es permet la coberta de l'edifici i els elements tècnics. Aquesta alçària no podrà superar mai el doble de l'amplada del carrer que serà considerada, com a màxima, en tot cas.

Tant la planta baixa com les plantes pis tindran l'alçària necessària entre forjats perquè la línia de cornisa de l'edifici i les línies de forjat de les diverses plantes s'ajustin, sense confondre's, als edificis contigus existents en el front d'ordenació. En el cas de no existir referències clares i suficients per a determinar aquestes, l'alçària lliure mínima de planta baixa serà de 2,70 metres i la lliure mínima de les plantes pis serà de 2,70 metres.

Es permetrà reajustar l'alçària reguladora màxima i les alçàries entre plantes fins a un 5%, per tal d'aconseguir una millor integració de l'edificació, tot mantenint la unitat de tancaments existents amb els adjacents, l'interès dels quals així ho aconselli. Aquest ajustament no podrà donar lloc a l'aparició de noves plantes.

En els casos en què es produeixi una demolició prèvia a l'edificació, l'alçària i el número de plantes seran els de l'edificació original, o la definida per la pròpia lògica constructiva, real o documentada, sempre dins el gàlib màxim fixats, i en les reformes integrals o grans rehabilitacions i ampliacions de l'edificació també dins el gàlib màxim fixats per aquesta normativa.

No s'admeten les plantes soterrànies visibles o accessibles directament des de la via pública.

En tot cas, la regulació paramètrica de la nova edificació, existent o reformada, ha de permetre assolir als nous habitatges les condicions objectives d'habitabilitat que fixa la normativa vigent.

(\*\*\*) La documentació gràfica detalla les alineacions de les edificacions mitjançant dues tipologies. Una alineació amb ratlla contínua, de caràcter vinculant, que fixa la màxima ocupació de l'edificació, i una alineació amb ratlla discontinua que estableix un envoltant flexible en front de les alineacions i qualificacions veïnes, que podrà ser ajustat en el mateix projecte edificatori i s'ha de justificar, en tot cas, el manteniment dels aprofitaments màxims atorgats pel planejament.

(\*\*\*\*) En aquest còmput, no s'inclou la superfície destinada a aparcament o altres usos diferents de l'habitatge.

(\*\*\*\*) Quan ho permetin les característiques de les edificacions, caldrà reservar una plaça d'aparcament per cada habitatge de dimensions mínimes 2,50 x 5,00 metres.

4. Condicions d'ús. S'admeten els usos següents:

Habitatge unifamiliar	D	Indústria	I	Agrícola	I
Habitatge plurifamiliar	D	Magatzem	I	Pecuari	I
Comerç al detall	C	Reparació de vehicles	I	Forestal	I
Centre comercial	I	Garatge aparcament	C	Activitats extractives	I
Recinte comercial	I	Estació de servei	I	Càmping i caravàning	I
Parc comercial	I	Educatiu	C	Serveis mediambientals	I
Gran establiment	I	Sanitari assistencial	C	Allotjament rural	C
Oficines i serveis	C	Esportiu	C		
Hoteler	C	Cultural	C		
Restauració	C	Associatiu	C		
Recreatiu	C	Religiós	C		
Ús dominant	D	Ús compatible	C	Ús incompatible	I
Definició d'usos segons article B.1c de l'annex normatiu					

5. Condicions formals:

- Tipologia i composició

Les edificacions es projectaran conservant la tipologia i les pautes compositives existents i mantenint els ritmes justificats emprats en les edificacions contigües i pròximes, tant pel que fa a la proporció com pel que fa a la forma i les dimensions de les obertures, als materials d'acabat i al seu cromatisme.

S'haurà de mantenir el predomini tradicional de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures, i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

- Cossos i elements sortints

Se seguiran les pautes de l'edificació existent en cada cas, i es prohibeix la construcció d'elements nous, excepte en els casos de rehabilitació o de reconstrucció dels originals.

En tot cas, pel que fa als cossos sortints, només s'admetran els oberts, que hauran d'estar separats, com a mínim, 60 cm de l'eix de la paret mitgera, quan el vial tingui més de 4 metres d'amplada.

Els balcons hauran de complir les determinacions següents: no podran sobresortir de la línia de façana més d'un 5% de l'amplada del carrer, sense excedir mai els 30 cm, la seva llosa tindrà un gruix màxim de 12 cm, la barana serà obligatòriament de ferro i estarà composta per barrots verticals de 10 mm de gruix.

Els elements sortints de la planta baixa no podran volar més de 5 cm sobre l'amplada de la via. La volada màxima dels ràfecs sobre la via pública serà de 40 cm. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats. El cantell aparent màxim del volat serà de 15 cm.

- Cobertes

Es mantindran les existents o, en el seu defecte, les definides a partir de la pròpia lògica constructiva, real o documentada.

Les teulades seran de teula àrab vella, de color natural, amb un pendent màxim del 30% de dues vessants, excepte en els edificis amb façana a més de dos carrers, en els quals podrà ser de més de dues vessants. No s'hi admetran mansardes, obertures ni terrats atrinxerats.

La cornisa o ràfec guardarà la horitzontalitat a les façanes. El canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc o de ferro galvanitzat, però no de plàstic. La part de tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro.

No s'admeten els terrats ni les cobertes planes que donin a la via pública, excepte en el cas que formin part de l'edificació original. En aquest cas, s'acabaran amb peces ceràmiques o de gres de color de terra cuita.

Per sobre de la coberta, només podran sobresortir elements de telecomunicació, conductes de fums o de ventilació, que es resoldran de manera unificada, seguint les pautes de l'edificació existent o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneies es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics, també de línies simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc.)

6. Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, només seran admissibles quan es disposin dins terrasses i espais interiors que els permeti no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici.

- Pareds mitgeres

Les pareds mitgeres o les parts de pareds mitgeres que quedin al descobert es tractaran amb materials i acabats de façana sense perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí. Es prohibeixen els acabats en envà pluvial vist, les plaques de fibrociment o similars i els enlluïts i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.

- Materials i acabats

S'utilitzaran els materials, acabats i sistemes constructius propis de les edificacions originals o, en cas de no existir, de les existents.

Es prohibeixen els materials i mètodes constructius següents: aplacats de marbre i de granet, plafons de plàstic, pissarra, ceràmica vidriada, caixes de persiana vistes o marcades a façana, entregues de forjat vistes, gelosies prefabricades ceràmiques, de bloc i vidre, baixants i canals de recollida d'aigua de PVC.

Els materials, elements i mètodes constructius a emprar són els que segueixen:

b.1) Acabats de façana:

Estucats llisos o amb esgrafiats, arrebossats amb dibuix o sense, deixats amb carreus de pedra del país.

Tractament unitari a tota la façana, excepte a la planta baixa, on es pot utilitzar, com a únic material, el carreu de pedra o el formigó buixardat.

El repicat d'arrebossats es permet únicament per deixar vistos els paredats de carreu o de pedra carejada, en els casals i edificis de tipus medieval.

Baranes de ferro de dibuixos senzills, pintades de color negre.

Fusteria de fusta natural pintada o envernissada, o metàl·lica, amb persianes de llibret o de corda.

Pedra natural als paviments de les plantes baixes que comuniquin directament amb l'exterior, com els cancells, vestibuls, etc.

b.2) Colors de façana:

Colors tradicionals del municipi com són els de la gamma dels terrosos: ocres, mangres, sienes. Queda expressament prohibit el color blanc i el gris. Annex a aquest document, s'incorpora una carta de colors indicadors dels criteris indicats.

Cal tenir especial cura en la valoració de la diferenciació entre motllures, guardapols i altres elements sortints del pla de façana, especialment a la cornisa de remat.

La resta d'elements de façana, com ara fusteria, barrots, reixes, persianes, canalons i baixants, s'ha de complementar adequadament amb el color d'aquesta.

- Tanques

Les tanques seguiran les pautes de les originals o, en cas de no existir referències clares i suficients, les de les existents, tant pel que fa a l'alçària com pel que fa als materials i acabats.

- Cartells

Es col·locaran amb preferència dins les línies que formen els buits i obertures arquitectònics. Els rètols s'hauran d'escriure amb lletres soltes de motllo, proporcionades, impreses sobre bases planes o vidre, metacrilat incolor transparent o bases planes de llautó, coure, bronze, fusta, ferro o alumini pintats. Es prohibeix fixar cartells sobre materials de plàstic blanc i lletres impreses a sobre.

- Plantes soterrànies

Només, s'admeten plantes soterrànies quan aquestes no generin accessos aparents des de la via pública. Els usos admissibles es limitaran als complementaris diferents de l'habitatge.

Article 93 Zona d'edificació agrupada social (clau 1ph)

1. Definició

Aquesta zonificació específica correspon a la dotació d'habitatges de protecció que formula el POUM, d'acord amb els requeriments del TRLU.

La zonificació es planteja com una subzona de la zona d'edificació agrupada clau 1 per la coincidència de les característiques formals i de localització del sòl previst per a la implantació d'aquest habitatge social.

2. Paràmetres reguladors

Els paràmetres reguladors i característiques de les edificacions a construir vénen detallats amb precisió a l'article anterior.

El sostre edificable corresponent i el nombre d'habitatges són els que detalla el quadre següent:

Sector	Total sostre	Total reserva a57 HS	Sostre RG	Sostre RC	Sostre LL
PAU 2	1.564 m <sup>2</sup> 10 hab.	41% 640 m <sup>2</sup> 5 hab.	27% 427 m <sup>2</sup> 3 hab.	14% 213 m <sup>2</sup> 2 hab.	70% 924 m <sup>2</sup> 5 hab.
PAU 1	440 m <sup>2</sup> 2				100% 440

	hab.				m <sup>2</sup> 2 hab.
Total SU	2.004 m <sup>2</sup>	32% 640	21% 427	11% 213	68% 1.364
NC	12 hab.	m <sup>2</sup> 5 hab.	m <sup>2</sup> 3 hab.	m <sup>2</sup> 2 hab.	m <sup>2</sup> 7 hab.

#### Article 94 Zona d'edificació alineada (clau 2)

##### 1. Definició

Comprèn aquelles zones on l'edificació es preveu amb edificis entre mitgeres que formen una alineació paral·lela al vial des del qual s'accedeix o en agrupacions definides pel planejament.

##### 2. Ordenació

El tipus d'edificació és en filera amb un espai lliure anterior i/o posterior a la parcel·la i la seva edificabilitat és la resultant de l'aplicació dels paràmetres d'alçària i de fondària edificables definits en l'apartat següent:

##### 3. Paràmetres reguladors:

	2
Parcel·la mínima	400 m <sup>2</sup>
Façana mínima	20 m
Plantes	B+1
Alçària reguladora	6,5 m
Fondària edificable	Gràfics
Reculades i alineacions	Gràfics
Densitat	1 hab./250 m <sup>2</sup> sc
Reserva d'aparcament	1 plaça/habitatge (*)

(\*) Caldrà reservar una plaça d'aparcament per cada habitatge de dimensions mínimes 2,50x5,00 metres. Es permet una planta soterrània, quan es plantegi amb un únic accés comú. No es permet així, quan es plantegi amb accessos individuals.

##### 4. Condicions d'ús: els usos permesos en aquesta zona són:

Habitatge unifamiliar	D	Indústria	I	Agrícola	I
Habitatge plurifamiliar	C	Magatzem	I	Pecuari	I
Comerç al detall	C	Indústria	I	Forestal	I
Centre comercial	I	Garatge aparcament	C	Activitats extractives	I
Recinte comercial	I	Estació de servei	I	Càmping i caravàning	I
Parc comercial	I	Educatiu	C	Serveis mediambientals	I
Gran establiment	I	Sanitari assistencial	C	Allotjament rural	I
Oficines i serveis	C	Esportiu	I		
Hoteler	C	Cultural	C		
Restauració	C	Associatiu	C		
Recreatiu		Religiós	C		

Ús dominant	D	Ús compatible	C	Ús incompatible	I
Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu					

#### 5. Condicions formals

##### - Composició i cromatismes

La composició prendrà, com a referència, models locals i utilitzarà materials, colors i característiques de l'entorn on es troben, sense la necessitat de caure en els pintorescos anacrònics. Els espais lliures de parcel·la s'hauran d'enjardinar. No s'admeten les edificacions auxiliars fora del gàlib d'ocupació previst. Només, es permetrà la formació de rampes d'accés a les plantes soterrànies, quan restin integrades a l'edificació i quedin ocultes a l'espai exterior.

El cromatisme de les noves construccions mantindrà els colors tradicionals del municipi com són els de la gamma dels terrosos: ocre, mangres, sienes. Queda expressament prohibit el color blanc i el gris. Annex a aquest document, s'incorpora una carta de colors indicadors dels criteris indicats.

Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, es disposaran paral·leles al pendent de la coberta, malgrat la disminució de la seva eficàcia, i tampoc podran sobresortir més de 50 cm dels esmentats plans. S'exceptuen d'aquestes condicions en el cas que les plaques es disposin dins de terrasses que els permetin no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici.

##### - Cossos i elements sortints

En tot cas, pel que fa als cossos sortints, només s'admetran els oberts, que hauran d'estar separats, com a mínim, 60 cm de l'eix de la paret mitgera.

Quan donin a vial, els balcons hauran de complir les determinacions següents: no podran sobresortir de la línia de façana més d'un 10% de l'amplada del carrer, sense excedir mai els 40 cm; la seva llosa tindrà un gruix màxim de 12 cm, la barana serà obligatòriament de ferro i estarà composada per barrots verticals de 10 mm de gruix.

Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més de 5 cm sobre l'amplada de la via. La volada màxima dels ràfecs sobre la via pública serà de 40 cm. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats. El cantell aparent màxim del volat serà de 15 cm.

#### 6. Tanques

Tindran una part opaca no superior a 1 metre des de la rasant definitiva del jardí. Es podrà arribar a fins a 2 metres d'alçària amb un tractament calat realitzat amb elements metàl·lics o de fusta i vegetació. Els tancaments a la resta de parts de la mateixa zona mantindran aquestes mateixes condicions. Es prohibeixen les gelosies ceràmiques.

Les parets mitgeres o les que quedin al descobert es tractaran amb materials i acabats de façana.

##### - Plantes soterrànies

Només s'admeten plantes soterrànies quan aquestes no generin accessos aparents des de la via pública. Els usos admissibles es limitaran als complementaris diferents de l'habitatge.

#### Article 95 Zona d'edificació aïllada (clau 3)

##### 1. Definició

Correspon a les àrees caracteritzades per la disposició aïllada de l'edificació respecte a la parcel·la, amb un alt percentatge d'espais lliures privats i una baixa densitat d'habitatges.

## 2. Ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada en parcel·les planeres o en pendent, la majoria ja edificades.

## 3. Paràmetres reguladors

Clau	Parcel·la mínima	Façana mínima	Alçada reguladora	Sostre màxim	Ocupació màxima	Densitat	Alineacions (*)
3.1	1000 m <sup>2</sup>	30 m	6,4 m B+1	300 m <sup>2</sup>	20 %	1 h/p	3 / 3 / 3 (**)
3.2	existent	existent	6,4 m B+1	1000 m <sup>2</sup>	15%	existent	5 / 5 / 5 (**)
3.3	500 m <sup>2</sup>	15 m	6,4 m B+1	220 m <sup>2</sup>	30%	1h/p	0 / 3 / 3 (**)
3.4	existent	existent	6,4 m B+1	600 m <sup>2</sup>	40%	2h/p	5/ 5 / 5 (**)(***)
3.5	definida pel Pla	definida pel Pla	6,4 m B+1	300 m <sup>2</sup>	20%	1 h/p	3 / 3 / 3

(\*) c / v / f = separació de l'edificació a carrer / veïns / fons

(\*\*) Quan la parcel·la presenti un pendent superior al 15%, l'edificació o part d'ella podrà alinear-se a vial per tal de facilitar la seva implantació sobre la finca i alterar, al mínim, la seva topografia.

(\*\*\*) En el cas de projecte unitari, s'admet l'aparellament d'edificacions, sempre que la composició formal dels dos habitatges no es resolgui amb composicions simètriques o clonades.

## 4. Altres paràmetres

Caldrà reservar 2 places d'aparcament per cada habitatge de dimensions mínimes 2,50x5,00 metres.

Podran construir-se edificacions auxiliars, sempre que computin quant a edificabilitat neta i a ocupació màxima, fixades per a cada subzona, amb les limitacions següents: alçària màxima total 3 m; ocupació màxima el 5% de la superfície lliure d'edificació de la parcel·la, respectant les separacions als límits d'aquesta.

Les piscines tenen consideració d'edificació auxiliar que no computa com a edificabilitat ni ocupació. Han de respectar una separació d'1 metre a veïns.

## 5. Condicions d'ús. Els usos permesos són:

Habitatge unifamiliar	D	Indústria	I	Agrícola	I
Habitatge plurifamiliar	I*	Magatzem	I	Pecuari	I
Comerç al detall	I	Reparació de vehicles	I	Forestal	I
Centre comercial	I	Garatge aparcament	C	Activitats extractives	I
Recinte comercial	I	Estació de servei	I	Càmping i caravàning	I

Parc comercial	I	Educatiu	I	Serveis mediambientals	I
Gran establiment	I	Sanitari assistencial	I	Allotjament rural	I
Oficines i serveis	C	Esportiu	I		
Hoteler	I	Cultural	I		
Restauració	I	Associatiu	I		
Recreatiu	I	Religiós	i		
ús dominant	D	Ús compatible	C	ús incompatible	I
Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu					

(\*) L'ús plurifamiliar és admissible a les parcel·les així constituïdes, prèviament a l'aprovació inicial d'aquesta normativa.

#### 6. Condicions formals

La composició prendrà com a referència models locals i utilitzarà materials, colors i característics de l'entorn on es troben, sense la necessitat de caure en els pintorescos anacrònics.

El cromatisme de les noves construccions mantindrà els colors tradicionals del municipi com són els de la gamma dels terrosos: ocre, mangres, sienes. Queda expressament prohibit el color blanc i el gris. Annex a aquest document, s'incorpora una carta de colors indicadors dels criteris indicats.

Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, es disposaran paral·leles al pendent de la coberta malgrat la disminució de la seva eficàcia, i tampoc podran sobresortir més de 50 cm dels esmentats plans. S'exceptua d'aquestes condicions en el cas que les plaques es disposin dins terrasses que els permetin no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici. L'opció preferent és la localització de les instal·lacions a l'espai lliure d'edificació.

L'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar, i es permet l'ocupació per a piscines. Només, es permetrà la formació de rampes d'accés a plantes soterrànies quan restin ocultes integrades amb l'edificació o integrades a la topografia natural de la finca.

#### 7. Tanques

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran, en tota la seva longitud, a les alineacions que es fixen en els plànols normatius.

Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 1 metre de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar fins a 2,00 m d'alçària, mitjançant un tractament calat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació.

Els tancaments entre partions mantindran aquestes condicions. En aquests casos, l'alçària es mesurarà des de la cota natural del terreny.

- Plantes soterrànies

Només, s'admeten plantes soterrànies quan aquestes no generin accessos aparents des de la via pública. En els casos de finques en pendent, sí que és admissible que es mostri l'accés a la planta soterrània quan aquesta es plantegi



dins l'adaptació de l'arquitectura a la topografia de la finca. Els usos admissibles es limitaran als complementaris diferents de l'habitatge.

#### Article 96 Zona d'edificació singular (clau 4)

##### 1. Definició

Correspon a una finca on s'emplacen 2 edificacions d'excepcional valor històric i arquitectònic que la propietat vol conservar dins el seu patrimoni. Aquestes edificacions es troben catalogades com a BCIN amb el registre R-I-51-5798 pel Decret de 22/04/1949. La seva regulació pretén reconèixer la seva singularitat i establir les condicions d'aprofitament i usos admissibles.

##### 2. Ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada envoltada d'espai lliure o vial.

##### 3. Paràmetres reguladors

Es tracta d'una parcel·la indivisible, on no es pot atorgar més edificabilitat ni ocupació que superi la de l'edifici original. L'objectiu és la recuperació de les restes del castell, limitant aquesta a la seva reconstrucció, si és el cas, de la volumetria original.

Qualsevol actuació ha d'estar informada amb caràcter vinculant per la Comissió de Patrimoni de la Generalitat de Catalunya.

##### 4. Condicions d'ús: els usos permesos són:

Habitatge unifamiliar	I	Indústria	I	Agrícola	I
Habitatge plurifamiliar	I	Magatzem	I	Pecuari	I
Comerç al detall	I	Reparació de vehicles	I	Forestal	I
Centre comercial	I	Garatge aparcament	I	Activitats extractives	I
Recinte comercial	I	Estació de servei	I	Càmping i caravàning	I
Parc comercial	I	Educatiu	I	Serveis mediambientals	I
Gran establiment	I	Sanitari assistencial	I	Allotjament rural	I
Oficines i serveis	I	Esportiu	I		
Hoteler	C	Cultural	D		
Restauració	C	Associatiu	I		
Recreatiu	I	Religiós	I		
Ús dominant	D	Ús compatible	C	Ús incompatible	I
Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu					

##### 5. Tanques

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran, en tota la seva longitud, a les alineacions que es fixen en els plànols normatius.

Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 1 metre de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar fins a 2,00 m d'alçària, mitjançant un tractament calat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació.

Els tancaments entre partions mantindran aquestes condicions. En aquests casos, l'alçària es mesurarà des de la cota natural del terreny.

### SECCIÓ 3 ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ

#### Article 97 Polígons d'actuació urbanística

1. Per a les àrees de sòl urbà, on es preveu una intervenció sobre els teixits consolidats o bé amb la voluntat de completar aquests espais, ja sigui amb nous sistemes o aprofitament urbanístics, amb deficiències d'accessibilitat i del nivell d'urbanització, el Pla d'ordenació urbanística municipal fixa els àmbits de desenvolupament que han de permetre una distribució equitativa de drets i càrregues.

2. Es poden distingir les actuacions aïllades, la finalitat de les quals és la millora del nivell d'equipaments i serveis del municipi o d'espais lliures i que es preveuen executar pel sistema d'expropiació, atès que no és possible la compensació amb aprofitament urbanístic.

3. També, poden distingir les actuacions en sòl urbà consolidat, on l'objectiu és la redistribució de volums o ordenacions d'aprofitaments ja consolidats pel planejament vigent que no demana noves obres d'urbanització bàsica.

4. La configuració volumètrica definitiva de l'aprofitament previst podrà ajustar-se d'acord amb el previst per la TRLU i el seu reglament en el tràmit de la llicència municipal d'obres, sempre que aquesta volumetria s'ajusti als paràmetres fixats pel planejament general, i d'acord amb el procediment reglamentat.

5. El quadre següent i les fitxes que l'acompanyen detallen les característiques de cadascun dels PAU delimitats per aquest POUM amb l'ordenació detallada, que ha de respectar el seu desenvolupament a través de la seva gestió urbanística integrada o aïllada i la seva urbanització.

Sector	Ús	Àmbit	Total sostre hab.	Hab. TOT
PAU 2	Residencial	4.720 m <sup>2</sup>	1.564 m <sup>2</sup>	10 hab.
PAU 1	Residencial	4.576 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup>	2 hab.
TOTAL SU NO CONSOLIDAT	9.296 m <sup>2</sup>	2.004 m <sup>2</sup>	12 hab.	

SÒL URBÀ. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU 1. MIGDIA	
Àmbit	4.576 m <sup>2</sup>
Característiques	Sòl urbà no consolidat
Ús	Residencial unifamiliar
Màxim habitatges	2 habitatges
Sostre màxim	440 m <sup>2</sup>
Cessions	Vialitat: 422 m <sup>2</sup>
Sòl aprofitament	Zona d'edificació aïllada, clau 3: 4.154 m <sup>2</sup>

Sistema d'actuació	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Objectius i criteris	Obtenció d'una àrea destinada a vialitat a l'entrada de la població, que ha de facilitar la circulació i accés a la població.
Desenvolupament	Projecte de reparcel·lació i d'urbanització
Compromisos	<p>Les reserves per a habitatges social, previstes a l'article 57 TRLU corresponents a aquest polígon, es troben incorporades a les obligacions del PAU 02, amb l'objectiu de poder oferir una parcel·la adequada a aquesta finalitat, circumstància que no és possible formalitzar en aquest polígon 1, ateses les característiques de la parcel·lació prevista.</p> <p>Aquest polígon defineix 2 parcel·les unifamiliars de característiques vinculants que tenen la consideració de parcel·les mínimes i que responen a l'estructura parcel·lària existent.</p> <p>És una condició del desplegament del polígon i edificació de les parcel·les la protecció dels lledoners que donen front al carrer del Pou.</p> <p>Cessions d'aprofitament previstes a l'article 43 del TRLU.</p>

<b>SÒL URBÀ. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU 2. LLEVANT</b>	
Àmbit	4.720 m <sup>2</sup>
Característiques	Sòl urbà no consolidat
Ús	Residencial i compatibles
Habitatges màxims	10 habitatges
Sostre màxim	1.564 m <sup>2</sup>
Cessions	Vialitat: 614 m <sup>2</sup> Espais lliures: 999 m <sup>2</sup>
Aprofitament	Zona d'edificació agrupada, edificable, clau 1.1: 297 m <sup>2</sup> Zona d'edificació agrupada, lliure privat, clau 1.0: 297 m <sup>2</sup> Zona d'edificació agrupada social, clau 1hp: 320 m <sup>2</sup> Zona d'edificació aïllada, clau 3: 2.193 m <sup>2</sup>
Sistema d'actuació	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Objectius i criteris	Obertura d'un carrer que permeti

	l'enllaç del carrer del Pou amb el carrer dels Comuns i la permeabilitat de la banda de migdia del nucli de Santa Eulàlia. Obtenció d'una àrea destinada a espais lliures a la banda de llevant de la població.
Desenvolupament	Projecte de reparcel·lació i d'urbanització
Compromisos	Aquest polígon incorpora la reserva total de sòl del municipi per a la implantació d'habitatges de social segons el previst a l'article 57 TRLU, atesa la seva idoneïtat en front les altres opcions formulades. Així es preveu la següent reserva a la finca qualificada com a 1hp. Habitatge social règim general: 427 m <sup>2</sup> (3 unitats) Habitatge social règim concertat: 213 m <sup>2</sup> (2 unitats) Cessions d'aprofitament previstes a l'article 43 del TRLU

#### Article 98 Actuacions aïllades

1. Les actuacions aïllades corresponen a intervencions urbanístiques en qualsevol classe de sòl, en les quals no s'hi preveu aprofitament urbanístic, per la qual cosa, la seva gestió s'ha de produir per l'actuació directa de l'administració, compensant els propietaris afectats amb el valor corresponent de l'objecte mitjançant el sistema d'expropiació.

2. El pla delimita una àrea d'actuació aïllada en sòl no urbanitzable, que es planteja per a la millora de la xarxa viària del municipi. La seva descripció es detalla a la fitxa següent:

<b>SÒL NO URBANITZABLE ACTUACIÓ AÏLLADA AA1. CAMÍ DE PALAU</b>	
Àmbit	1.430 m <sup>2</sup>
Característiques	Sòl no urbanitzable
Ús	Vialitat
Sistema d'actuació	Expropiació
Objectius i criteris	Eixamplament del camí de Palau a Santa Eulàlia amb la formació d'una via per a vianants i bicicletes que permeti un millor accés i comunicació entre els nuclis urbans del municipi; tot això dins el marc rural on s'emplaça.

#### Article 99 Plans de millora urbana

1. Podran delimitar-se nous àmbit de millora urbana per tal de precisar o ajustar les determinacions d'aquest document. Aquests PMU, a la vista d'un topogràfic precís de la zona i dels estudis corresponents, podran ajustar i modificar l'ordenació plantejada per aquest Pla, mentre que es mantinguin els criteris, els objectius i els paràmetres reguladors establerts en aquest document referents a l'aprofitament, càrregues urbanístiques, usos principals, i estructura fonamental.

## CAPÍTOL 4 REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

### SECCIÓ 1 DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 100 Definició

1. Els sòls urbanitzables són els terrenys que el Pla d'ordenació urbanística municipal de Palau de Santa Eulàlia considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, d'acord amb el concepte de desenvolupament econòmic sostenible del TRLU.

2. Aquest POUM preveu una reserva de sòl urbanitzable delimitat per a un desenvolupament industrial.

3. En la delimitació d'aquest sector, s'ha justificat la coherència amb els criteris de desenvolupament definits en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i la necessitat de possibilitar el desplegament d'una activitat industrial d'alt valor afegit, que no presenta afectacions ambientals sobre el medi i que permet mantenir un teixit productiu al municipi de notable interès social.

4. Les normes bàsiques per al desenvolupament dels sectors, que no podran ser alterades pel Pla parcial, són les següents:

- L'àmbit del sector de desenvolupament mitjançant un pla parcial.
- Els objectius que caracteritzen cada sector.
- Els percentatges mínims de cessió de sòl destinats a sòl públic (sistemes).
- L'índex d'edificabilitat bruta i ús principal del sector.
- L'aprofitament urbanístic del sector.

#### Article 101 Deures dels propietaris del sòl urbanitzable

1. Són deures dels propietaris i/o promotors del desenvolupament de sòl urbanitzable:

- Cedir, obligatòriament i gratuïtament, els terrenys destinats a vialitat pública, parcs i jardins públics, equipaments i serveis.
- Cedir sòl, on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Costejar la urbanització i executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació i, en el seu cas, les obres necessàries per obtenir la condició de solar, si encara no ho tingués.
- Procedir a la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament, amb anterioritat a l'inici de l'execució material d'aquest.
- Edificar els solars en el termini que, en el seu cas, fixi el planejament.
- Conservar la urbanització

2. El desplegament dels sectors urbanitzables delimitats per aquest POUM inclourà una vinculació contractual entre els promotors, l'ajuntament i l'ACA, que han de permetre garantir les dotacions d'abastament i sanejament necessàries per al desplegament dels sectors corresponents, sense la concreció de la qual no serà possible la seva executivitat.

**Article 102 Gestió del sòl urbanitzable**

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent pla parcial urbanístic del sector.
2. Els sectors també es poden desenvolupar, parcialment, en subsectors amb les condicions previstes en l'art. 93 TRLU.
3. El Pla parcial s'executarà per polígons complets, de conformitat amb el pla d'etapes s'aplicarà en cada un dels polígons en què s'hagi dividit el sector, i aplicant, en cada un d'ells, el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent.
4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada, el sistema preferent serà la reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

**SECCIÓ 2 REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DELS SECTORS****Article 103 Sectors urbanitzables**

1. El Pla d'ordenació urbanística de Palau de Santa Eulàlia estableix un únic sector de sòl urbanitzable delimitat. El sector de sòl urbanitzable delimitat és:
  - a) Sector SUD-O1. Sector Tramuntana.
2. El quadre següent detalla els objectius i criteris que justifiquen la delimitació dels sectors indicats, així com les característiques i condicions del seu desplegament.

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	SECTOR SUD-O1. SECTOR TRAMUNTANA
Ambit	Total: 2,2241 ha Àmbit A: 18.301 m <sup>2</sup> Àmbit B: 3.940 m <sup>2</sup>
Us	Industrial
Densitat	Parcel·la única indivisible
Edificabilitat	0,3035 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Cessions mínimes	De sòl, les previstes a l'article 65 del TRLU. D'aprofitament urbanístic, el 10%, d'acord amb les previsions de l'article 45.3 del TRLU
Sistema d'actuació	Reparcel·lació modalitat cooperació
Objectius i criteris	Oferir una oferta de sòl industrial que permeti consolidar un element productiu que defensi el criteri normatiu de la sostenibilitat econòmica del municipi, en un àmbit on tradicionalment s'ha desenvolupat una activitat tecnològica d'investigació i recerca en el món de la mecànica. Desenvolupament industrial en parcel·la única i indivisible.
Compromisos	Localitzar els espais destinats a zona verda i equipaments en un àmbit proper a l'entorn urbà del nucli de Santa Eulàlia, per tal d'equilibrar el

nivell de dotacions i serveis del municipi i millorar l'estructura viària del nucli.

Establir les mesures ambientals necessàries per a garantir la correcta integració ambiental de la instal·lació que comprendrà les actuacions següents: Apantallament de les instal·lacions per al seu camuflatge visual enfront de les propietats veïnes. Caldrà habilitar una banda de 10 metres d'espai lliure al llarg del perímetre de migdia, tramuntana i ponent, on poder efectuar una plantació d'espècies vegetals arbòries que formin una pantalla que camuflï les instal·lacions des d'aquestes perspectives. El planejament derivat que desenvolupi el sector haurà de garantir el manteniment d'aquesta banda de protecció per la banda sud del sector amb la classificació com a sistema d'espais lliures de domini públic, si es justifica i és necessari.

Adequació de les instal·lacions i sistemes de protecció, per tal de garantir que la seva activitat no altera les condicions acústiques de la zona.

L'interès públic, per a l'obtenció de les àrees destinades a equipaments i espais lliures i ordenar l'àrea ocupada per l'edificació i adequar-la ambientalment, demana procedir mitjançant el sistema de reparcel·lació modalitat de cooperació i tramitar el planejament derivat i el projecte de reparcel·lació en un termini màxim d'1 any des de la vigència del planejament general.

Un cop obtinguda la condició de solar, caldrà iniciar el tràmit per a la legalització de les edificacions construïdes dins un termini màxim de 2 mesos.

## CAPÍTOL 5 REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

### SECCIÓ 1 DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 104 Definició i tipus

1. El sòl no urbanitzable comprèn terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les seves condicions naturals i el seu caràcter pròpiament rural. No s'hi permeten els nous habitatges, els processos d'urbanització de caràcter urbà, ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori. No es permetran més aprofitaments que els agrícoles, forestals i paisatgístics. El sòl no urbanitzable es regeix per les limitacions que estableix l'article 47 TRLU, 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.

2. Els plans especials que desenvolupin les determinacions del sòl no urbanitzable no podran alterar les determinacions del POUM, 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. En termes generals, constitueixen el sòl no urbanitzable:

- a) Els terrenys que el POUM classifica com a tals per raó de la incompatibilitat amb la seva transformació i la inadequació al desenvolupament urbà.
- b) Els terrenys que el POUM classifica com a tals per l'interès de protegir el seu valor forestal, agrícola o paisatgístic, o com a element connector o de biodiversitat.
- c) Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

3. Dins del sòl no urbanitzable, el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les zones següents:

- a) Protecció agrícola, clau PA
- b) Protecció rural, clau PR
- c) Protecció forestal, clau PF
- d) Protecció hidrogràfica, clau PH

#### Article 105 Determinacions del planejament territorial

1. El sòl no urbanitzable de municipi, ultra les qualificacions establertes per aquest POUM, es troba subjecte, amb caràcter prioritari, per la normativa urbanística del planejament territorial continguda en el Pla territorial parcial de les comarques gironines.

2. La documentació gràfica d'aquest document transcriu amb precisió els àmbits definits pel planejament territorial com a sòls de protecció especial, categoria de protecció especial i categoria Xarxa Natura 2000, i com a sòl de protecció preventiva.

3. La regulació detallada d'aquests espais es realitza pel que disposa el títol II del document 5 del Pla territorial parcial de les comarques gironines, articles 2.6, 2.7 i 2.10 i 2.11, o normativa que els substitueixi.

#### Article 106 Parcel·lacions i segregacions

1. Seran indivisibles, a Palau de Santa Eulàlia, totes les finques en sòl no urbanitzable, la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal, d'acord amb l'article 196.e TRLU i els Decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983 i 35/1990 que, a Palau de Santa Eulàlia, és de 4,5 hectàrees per als conreus de secà i de 1 ha per als conreus de regadiu. En el cas de parcel·les forestals, la unitat mínima és de 25 ha.



2. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació, quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 191.1 TRLU i, que hi ha presumpció de parcel·lació, quan es donin les condicions de l'article 194 TRLU.

3. Es considera il·legal, a efectes urbanístics, qualsevol parcel·lació que sigui contrària a allò que estableix el Pla d'ordenació urbanística municipal o que infringeixi el que disposa l'article 195.1 TRLU i tota divisió o segregació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.

4. D'acord amb els articles 213 i 214 TRLU, es consideren infraccions urbanístiques els actes de parcel·lació urbanística contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duguin a terme en sòl no urbanitzable.

5. En el cas de segregacions de finques rústiques, aquesta resta regulada pel que preveuen els Decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983 i 35/1990 i la Llei 19/1995, de modernització de les explotacions agràries. En aquests casos, la competència per a la seva autorització correspon al Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció rural, amb la finalitat d'inscripció en el Registre de la Propietat, sense perjudici que l'Ajuntament declari la innecessarietat de la llicència de parcel·lació.

#### Article 107 Tanques

1. Per a la construcció de tanques, s'haurà de justificar la seva necessitat per a ús i manteniment de la finca. En tot cas, les tanques tindran característiques cinegètiques i preveuran passos per a la fauna vertebrada.

Quan siguin vegetals, s'usaran espècies autòctones i s'evitarà la plantació d'espècies susceptibles de foc bacterià (*Erwinia amylovora*) i es tindrà en compte la resolució AAR/2999/2007, de 28 de setembre, i el D 42/2007, de 20 de febrer.

2. Quan sigui inevitable la seva col·locació, les tanques rurals es construiran de forma que no agredeixin el medi on s'emplacen, ni privin la visió del paisatge, i només s'admetran de filat metàl·lic a una alçària màxima d'1,50 m o bé vegetals.

Excepcionalment i sempre que es justifiqui la seva necessitat, podrà optar-se per models alternatius sota l'aprovació del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural i del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

3. La seva col·locació estarà subjecta a prèvia llicència municipal. En tot cas, caldrà situar-les a una distància mínima de l'eix del camí on afrontin, d'acord amb els paràmetres fixats en els articles 70, 71 o 73 d'aquestes normes. El seu traçat resseguirà la topografia natural sense escalonaments i sense interferir el traçat dels camins públics.

#### Article 108 Tales d'arbres

1. Els propietaris del sòl NU 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.

#### Article 109 Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions

1. La creació de noves línies elèctriques aèries d'alta tensió o d'antenes de comunicació radioelèctrica o de telefonia, quan sigui possible, s'ordenarà

conjuntament amb les existents, i es preveuen, en el primer cas, corredors al llarg de les infraestructures viàries de comunicacions i en el segon cas, pels terrenys amb menys impacte sobre el medi.

2. Per regular, racionalitzar i coordinar les característiques i traçats de les diferents companyies, establint les mesures adequades de protecció, si escau, es podrà redactar un pla especial per tal de racionalitzar l'ocupació del territori, d'acord amb els criteris fixats per l'article 9 del TRLU.

3. El Pla d'ordenament ambiental d'infraestructures de radiocomunicació (POAIR) de l'Empordà estableix una ordenació de les xarxes de radiocomunicació que cal incorporar a les actuacions corresponents en l'àmbit del municipi.

4. La instal·lació d'antenes de telecomunicacions mantindrà la major separació possible al sòl urbà i a les edificacions de caràcter residencial.

#### Article 110 Usos permesos i usos prohibits

1. Els usos permesos es regularan, específicament, per a cada tipus de sòl no urbanitzable

2. Amb caràcter general, queden prohibits els usos següents: habitatge plurifamiliar, oficines, comercial, magatzems i dipòsits de material industrial i l'assentament permanent de rulots i autocaravanes, així com l'abocament de residus industrials.

3. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi i facilitar una integració total.

4. Caldrà estudiar, de manera detallada, la captació d'aigua potable i energia, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos, la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn, per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornament públic.

5. Les llicències d'activitats i usos que s'implantin hauran d'incorporar les garanties econòmiques suficients, en forma d'aval econòmic actualitzable, per facilitar la restitució immediata de la finca al seu estat original, un cop cessada l'activitat.

#### Article 111 Publicitat

1. Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge, especialment aquells que infringeixin la línia de l'horitzó.

### SECCIÓ 2 CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

#### Article 112 Disposicions generals per a l'edificació en sòl no urbanitzable

1. Els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de les seves propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

2. Per això, es podran realitzar construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general,

rústica en relació amb la naturalesa i el destí de la finca. Es consideren, construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal, les següents:

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 altres estris al servei de les activitats forestals, de cria d'animals o de conreu d'espècies vegetals.

c) Les construccions destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasatge i la transformació de productes, així com 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.

d) Les construccions destinades a l'emmagatzematge, conservació i prestació de serveis propis dels centres de jardineria, sempre que, a la finca, es desenvolupin les activitats de conreu o viver d'espècies vegetals.

3. Excepcionalment, es podrà autoritzar la construcció d'edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que preveu l'article 47.4 TRLU que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de sòl no urbanitzable.

4. D'altra banda, també es permet reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials. Aquestes masies i les cases rurals han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg, a què es refereix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure.

5. En l'àmbit d'aquest POUM, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre, com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

a) Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica i els allotjaments de persones treballadores temporeres.

b) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

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

d) Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

e) Es permet, alhora, l'adequació i millora dels altres habitatges i activitats preexistents en sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris fixats a les disposicions transitòries sisena i setena del RLU.

6. L'autorització de les obres i els usos referents a actuacions d'interès públic, noves construccions o reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals existents s'ajustarà als procediments previstos, per a cada cas, en els articles 48, 49 i 50 del TRLU i, hauran de garantir, en tot cas, la preservació d'aquest sòl

respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen.

7. 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.

8. Les activitats amb incidència ambiental tipificades a l'annex I i II de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental hauran d'adaptar-se als seus condicionants de tramitació d'autorització i llicència ambiental, d'acord amb el Decret 136/1999, de 18 de maig, que desplega la Llei.

#### Article 113 Integració en el territori i el paisatge

1. En desenvolupament de l'article 9 TRLU, qualsevol edificació o volum que, d'acord amb els apartats anteriors, s'hagi d'emplaçar en el sòl no urbanitzable haurà de garantir que la seva situació, volumetria, cromatisme, alçària, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual dels paisatges naturals, ni trenqui l'harmonia o desfigurï la perspectiva.

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 la taula de colors de l'annex.

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 suposarà la destrucció de l'arbrat. En tot cas, els possibles arbres afectats es reemplaçaran dins el termini màxim d'1 any. En la sol·licitud de llicència municipal, hi constarà el nombre, el procés i localització de la replantació.

5. Com a criteri compositiu, es fixa l'assumpció dels models de l'arquitectura tradicional de la comarca, entre els quals cal distingir, en primer lloc, el tipus propi de l'arquitectura noble i l'arquitectura modesta. Les noves edificacions respectaran, en aquest sentit, les volumetries simples amb cobertes a 1 o 2 aigües, segons les seves dimensions i proporcions. Igualment, caldrà mantenir les proporcions i tipologies de les obertures d'aquestes edificacions.

#### Article 114 Actuacions 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, 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, tals com les de telecomunicacions, d'infraestructura hidràulica general, producció i d'abastament energètic, de subministrament i sanejament d'aigües, de tractament de residus, i 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 TRLU.

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 TRLU, serà ponderada discrecionalment per la Comissió Territorial de Girona, d'acord amb l'article 48 TRLU

4. Per a les edificacions que, en aplicació d'allò establert en l'article 48 TRLU, es declari d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un projecte que contempli com a mínim:

- Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.
- Un estudi d'impacte i integració paisatgística.
- 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 l'àmbit d'actuació no es comprèn en un pla sectorial agrari.
- Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats.
- Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

Article 115 Habitatges preexistents en sòl no urbanitzable

1. D'acord amb les característiques que presenten les edificacions disseminades existents en el municipi de Palau de Santa Eulàlia, podem establir 2 blocs, les pròpiament masies i cases rurals i els altres habitatges que no poden incorporar-se al catàleg previst a l'article 50.2 del TRLU.

2. Es consideren masies els edificis i el conjunt d'edificis que presenten una configuració formal pròpia de les edificacions rurals típiques del país.

3. Es consideren cases rurals els edificis i el conjunt d'edificis que, independentment del seu origen i configuració formal, són resultat de l'explotació dels recursos primaris relacionats amb l'agricultura i la ramaderia. Així, podem trobar cases rurals que s'assimilen a la configuració de masies tradicionals i cases rurals que s'ajusten a les característiques d'altres edificacions modernes.

4. Es consideren altres els edificis i conjunt d'edificis que presenten una configuració formal impròpia de les edificacions rurals típiques del país i que s'ajusten més a les tipologies urbanes i suburbanes modernes.

5. El POUM cataloga i llista les masies i cases rurals de Palau de Santa Eulàlia que, pel seu valor, paisatgístic, cultural, arquitectònic i ambiental, són susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justifiquen les raons que en determinen la seva preservació i recuperació, amb la inclusió al catàleg.

6. Es consideren, habitatges i edificacions preexistents no inclosos en el catàleg de masies i cases rurals, les edificacions identificades en els plànols d'ordenació que es relacionen com a annex d'altres edificacions en sòl no urbanitzable.

7. La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

8. La rehabilitació de les masies, en general, haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original, eliminant aquelles addicions que distorsionin la volumetria històrica. Les masies incloses en el

catàleg de béns patrimonials es troben subjectes a la normativa d'aplicació d'aquell catàleg.

9. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic, i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

10. Els usos permesos a les masies i cases rurals del catàleg són els assenyalats en aquesta normativa. El procediment per a l'aprovació dels projectes de rehabilitació de masies i cases rurals amb ús d'habitatge s'adequarà a allò que disposa l'article 48.2 del TRLU. Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment d'un ús existent admès per l'ordenament urbanístic resten únicament subjectes a la llicència municipal.

11. En els habitatges preexistents no inclosos al catàleg, només es permeten obres d'adequació i millora que reuneixin les condicions objectives d'habitabilitat o, quan per assolir-les, les obres no es creixin 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.

#### Article 116 Edificacions preexistents per a altres usos que l'habitatge

1. Les edificacions destinades a altres usos que l'habitatge són reconegudes pel Pla d'ordenació urbanística municipal de Palau de Santa Eulàlia com a existents.

2. En el cas d'usos industrials, no s'admetrà canvi, és a dir, únicament s'admet la continuïtat dels usos existents i, el canvi d'aquests implica la cessació de l'activitat industrial. No es permet cap tipus d'ampliació.

#### Article 117 Particularitats de les construccions agrícoles i forestals

1. Les edificacions agrícoles i forestals a construir en sòl NU, sense perjudici del que aquest POUM determini específicament per a cada zona, han de complir les condicions següents:

a) Només es permeten les construccions agrícoles i forestals previstes a l'article 112 d'aquestes normes, quan estiguin vinculades i justificades per la necessitat de mantenir una explotació agrícola o ramadera. La sol·licitud haurà de justificar les dimensions i característiques de les noves edificacions en funció dels requeriments de l'activitat i la propietat agrícola que ho justifiqui.

b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,00 ha de terres de conreu d'horta o de 4,5 ha de terres de conreu de secà en una única extensió. En el cas de finques forestals, la superfície mínima és de 25 ha. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

c) No es permet la seva ubicació a menys de 100 m 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. Els colors seran foscos de la gamma terrosa, i les cobertes no podran ser de xapa galvanitzada.

d) El màxim sostre edificable serà de 400 m<sup>2</sup>, amb una superfície ocupada de 400 m<sup>2</sup>. Les construccions seran de planta baixa amb una alçària màxima de carener de 7 m, respecte de la rasant natural del terreny.

e) Aquestes edificacions hauran de protegir la seva percepció visual des de l'entorn amb apantallament o camuflatges total o parcial amb elements vegetals

arboris propis de la regió. També, caldrà protegir l'efecte d'emissions de sorolls i olors amb vegetació arbòria que permeti la seva harmoniosa integració amb el territori que l'envolta.

f) A les activitats agrícoles o forestals existents que estiguin degudament legalitzades en el moment d'entrada en vigor d'aquest POUM i a les que estiguin en tràmit de legalització, no els són d'aplicació les determinacions sobre l'emplaçament i les distàncies fixades en aquest article.

g) Les explotacions agrícoles o forestals existents que no tinguin legalitzada l'activitat caldrà que regularitzin la seva situació en el termini de 5 anys a partir de l'aprovació definitiva del POUM i els seran d'aplicació les determinacions dels apartats a, b, c, d, e, f.

h) En el cas que aquestes explotacions vulguin modificar les seves característiques actuals, caldrà que la nova proposta s'ajusti a la regulació normativa corresponent. Qualsevol actuació que se sol·liciti estarà condicionada a l'adopció simultània de les mesures correctores que els imposi l'autoritat competent. No podran continuar desenvolupant l'activitat agrícola o forestal sense regularitzar, en cas que s'efectuï la seva venda, cessió o transmissió patrimonial.

#### Article 118 Particularitats de les construccions ramaderes

1. Les edificacions agropecuàries destinades a l'ús ramader del municipi ha de respectar les normatives de caràcter sectorial vigents amb les limitacions de caràcter municipal que estableix aquest article i les limitacions específiques per a cadascuna de les zones delimitades.

2. A continuació, es detallen les normatives aplicables de caràcter sectorial reguladores de les explotacions i de la gestió de fems i purins, que seran d'aplicació sense perjudici de les que les poguessin substituir o complementar:

a) Decret 136/20009, d'1 de setembre d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixin de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes.

b) Decret 50/2005, de 29 de març, pel qual es desplega la Llei 4/2004, d'1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats existents a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, i de modificació del Decret 220/2001 de gestió de dejeccions ramaderes.

c) Llei 3/1998, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i Decret 136/1999, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei i els seus annexos.

d) Decret 324/2000, de 3 de març, que estableix les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines

e) Decret 61/1994, de 22 de febrer

f) Ordre de 7 d'abril de 1994.

3. Les limitacions i determinacions d'abast municipal sobre les activitats i edificacions agropecuàries es detallen en els apartats següents:

a) 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, i protegides de les visuals del nucli urbà que no requereixin l'obertura de nous camins.

b) De forma general, es procurarà la plantació arbòria al llarg de les edificacions de les explotacions ramaderes, d'una classe característica de la zona, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de camuflar o matisar l'impacta visual de la construcció.

c) El sostre màxim construït de les edificacions ramaderes serà de 2000 m<sup>2</sup> de sostre. Les construccions seran de planta baixa amb una alçària màxima de 5,00 metres al carener, respecte de la cota natural del terreny, excepte les instal·lacions annexes, per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària. La llargada no serà superior a 60 metres. Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat, excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist. Els colors seran foscos de la gamma terrosa, i les cobertes no podran ser de xapa galvanitzada o similar.

d) Hauran de mantenir les distàncies mínimes següents:

- Les explotacions porcines hauran de mantenir una distància de 100 metres respecte de la carretera i d'habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris, 25 metres respecte de la resta de camins públics, i 1000 metres respecte de sòls urbans i urbanitzables residencials.

- Les explotacions no porcines hauran de mantenir una distància de 100 metres de l'eix de carreteres i d'habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris, i 500 metres respecte de sòls urbans i urbanitzables residencials.

e) No s'autoritzaran les explotacions ramaderes que tinguin les pròpies basses d'emmagatzematge de purins o femers i altres instal·lacions necessàries per a una correcta gestió ambiental en una localització geogràfica que no conservi la integritat territorial de l'explotació ramadera.

f) A les activitats ramaderes existents que estiguin degudament legalitzades en el moment d'entrada en vigor d'aquest POUM i a les que estiguin en tràmit de legalització, no els són d'aplicació les determinacions sobre l'emplaçament i les distàncies fixades en aquest article.

g) Les explotacions ramaderes existents que no tinguin legalitzada l'activitat caldrà que regularitzin la seva situació en el termini de 5 anys a partir de l'aprovació definitiva del POUM i els seran d'aplicació les determinacions dels apartats a, b, c, d, e, f.

h) En el cas que aquestes explotacions vulguin modificar les seves característiques actuals, caldrà que la nova proposta s'ajusti a la regulació normativa corresponent. Qualsevol actuació que se sol·liciti estarà condicionada a l'adopció simultània de les mesures correctores que els imposi l'autoritat competent i aquesta normativa. No podran continuar desenvolupant l'activitat ramadera sense regularitzar en cas que s'efectuï la seva venda, cessió o transmissió patrimonial.

i) La legalització o autorització de qualsevol construcció ramadera requereix un 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.

#### Article 119 Construccions i instal·lacions d'obres públiques

1. Es podran autoritzar, en el sòl no urbanitzable, les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.

2. La sol·licitud de llicència 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.



3. Les llicències estaran sotmeses a les condicions i procediment assenyalat per aquesta normativa per a les actuacions d'interès públic.

4. Les condicions formals de les edificacions mantindran el caràcter propi del seu emplaçament i es procurarà la seva integració en el territori amb les condicions previstes per a les construccions agrícoles.

#### Article 120 Antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació

1. Les instal·lacions puntuals d'antenes de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació s'ajustaran a allò que disposa el Reial decret 1066/2001, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el reglament que estableix les condicions de protecció del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària front a emissions radioelèctriques i el Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació. Les antenes ja instal·lades s'hauran d'adequar a aquesta normativa vigent en un màxim de 6 mesos.

a) Per a tot el que no prevegi el D 148/2001, o normativa que la reemplaci, 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 altra que pogués substituir-la o complementar-la.

b) 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.

c) Les torres de suport d'antenes i camins d'accés i escomeses elèctriques es compartiran d'acord amb el previst a l'article 30 de la LGT. A aquest efecte, cal tenir present les determinacions del Pla d'ordenament ambiental d'infraestructures de radiocomunicació (POAIR) de l'Empordà que estableix l'ordenació de les xarxes de radiocomunicació de la comarca i els acords municipals que s'adoptin, a aquest efecte, dins el procediment previst a l'article 30 de la LGT.

d) La implantació de les instal·lacions sobre el territori es podrà ordenar mitjançant un pla especial que permeti regular, racionalitzar i coordinar les característiques i traçats de les diferents companyies, establint les mesures adequades de protecció, d'acord amb els criteris fixats per l'article 9 de la TRLU.

2. Els vèrtexs geodèsics disposaran d'una distància de protecció de 10 m de diàmetre, on caldrà aclarir la vegetació per tal de garantir la correcta comunicació amb els satèl·lits.

3. Qualsevol implantació de telefonia mòbil o altres instal·lacions que requereixin les noves tecnologies de comunicació i de georeferenciació, no considerades en els articles anteriors, que s'emplacin SNU, estaran subjectes als procediments i normatives pròpies d'aquest tipus de sòl i requeriran les llicències i autoritzacions preceptives.

#### Article 121 Instal·lacions generadores d'energies procedents de fonts renovables

1. En aquest apartat, considerem les produccions d'energia procedents de l'energia solar i de l'energia eòlica, amb l'objectiu d'obtenir una producció energètica màxima equivalent al 100% de l'energia consumida al municipi.

2. Per a les plantes d'energia solar, es limita l'extensió de la superfície a 2 ha. El projecte haurà de preveure una tipologia d'instal·lacions que no superin el 1,5

d'alçària sobre el terrenys i emplaçar-se en finques de pendent inferior al 10%. Caldrà protegir la instal·lació amb tanques vegetals arbòries o arbustives de 2 metres d'alçària mínima, per tal de limitar la seva percepció des de l'exterior. Les obres i edificacions necessàries per a la seva instal·lació seran les imprescindibles per al funcionament de la instal·lació i la seva formació presentarà les característiques necessàries per a la seva harmònica inserció en el territori. No s'admetrà l'estesa de noves línies aèries per a la connexió amb la xarxa d'evacuació. Les instal·lacions mantindran una separació mínima de 1.000 metres a les zones urbanes delimitades i respecte d'altres instal·lacions similars.

3. Per als parcs d'aerogeneradors, només s'admetrà la instal·lació de microgeneradors i minigeneradors, entesos com a tals, els que tenen una superfície d'escombratge de 20 m<sup>2</sup>, com a màxim, i una alçària màxima de 24 metres, amb potència inferiors a 10 Kw. Les obres i edificacions necessàries per a la seva instal·lació seran les imprescindibles per al funcionament de la instal·lació i la seva formació presentarà les característiques necessàries per a la seva harmònica inserció en el territori. No s'admetrà l'estesa de noves línies aèries per a la connexió amb la xarxa d'evacuació. Les instal·lacions mantindran una separació mínima de 2.000 metres a les zones urbanes delimitades i 500 m a altres assentaments rurals dispersos. La configuració de les instal·lacions serà lineal i queden expressament prohibides distribucions dels aerogeneradors en malla. Aquesta disposició lineal preferiblement estarà recolzada en traces lineals del territori tals com camins, recs, marges o carenes que siguin existents.

### SECCIÓ 3 ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE

#### Article 122 Zona de protecció agrícola (clau PA)

1. És qualificat com a tal el sòl no urbanitzable que té un especial valor agrícola, estigui conreat o no en el moment de la seva qualificació, que cal conservar específicament.
2. Les terres incloses en aquesta zona rebran un tractament prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i foment per a la millora de les explotacions i mereix una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 TRLU.
3. Usos permesos:

Habitatge unifamiliar	C	Indústria	I	Agrícola	D
Habitatge plurifamiliar	I*	Magatzem	I	Pecuari	C
Comerç al detall	I	Reparació de vehicles	I	Forestal	C
Centre comercial	I	Garatge aparcament	I	Activitats extractives	I
Recinte comercial	I	Estació de servei	I	Càmping i caravàning	I
Parc comercial	I	Educatiu	I	Serveis mediambientals	I
Gran establiment	I	Sanitari assistencial	I	Allotjament rural	C*
Oficines i	I	Esportiu	I		

serveis					
Hoteler	C*	Cultural	I		
Restauració	C*	Associatiu	I		
Recreatiu	I	Religiós	I		
Ús dominant	D	Ús compatible	C	ús incompatible	I
Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu					

(\*) Exclusivament, en edificacions existents i amb els criteris i peculiaritat previstos en l'article 47 del TRLU.

4. Noves construccions: Només s'admeten les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera. Altrament, també són autoritzables instal·lacions d'interès públic emmarcables en les següents categories de les infraestructures d'accessibilitat, i 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.

5. Els llinars de les possibles construccions a edificar o ampliar en aquesta zonificació es troben detallats, per a cada ús admissible, en l'article 117 i 118 d'aquesta normativa. En tot cas, la tramitació d'aquestes noves construccions que superin els 10 m d'alçària, els 500 m<sup>2</sup> d'ocupació en planta o els 1000 m<sup>2</sup> de sostre haurà de subjectar-se al que estableixen els articles 48 del TRLU i el 57 del RLU.

Article 123 Zona de protecció rural (clau PR)

1. Es qualifica com a tal el sòl no urbanitzable que té valor natural, estigui conreat o no en el moment de la seva qualificació, o que s'ha de preservar del procés d'incorporació a àrees urbanes.

2. Les terres incloses en aquesta zona rebran un tractament prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i foment per a la millora de les explotacions i mereix una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 TRLU.

3. Usos permesos:

Habitatge unifamiliar	C*	Indústria	I	Agrícola	D
Habitatge plurifamiliar	I*	Magatzem	I	Pecuari	D
Comerç al detall	I	Reparació de vehicles	I	Forestal	C
Centre comercial	I	Garatge aparcament	I	Activitats extractives	I
Recinte comercial	I	Estació de servei	I	Càmping i caravàning	C
Parc comercial	I	Educatiu	C*	Serveis mediambientals	C
Gran establiment	I	Sanitari assistencial	I	Allotjament rural	C*
Oficines i serveis	I	Esportiu	C*		
Hoteler	C*	Cultural	C*		

Restauració	C*	Associatiu	I		
Recreatiu	C*	Religiós	I		
Ús dominant	D	Ús compatible	C	Ús incompatible	I

Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu

(\*) D'acord amb les distincions i criteris que preveu l'article 47 del TRLU.

Noves construccions: són admeses les actuacions específiques per a activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

- a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
- b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
- c) Les infraestructures d'accessibilitat.
- d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

4. A banda de les construccions referents a activitats o equipaments d'interès públic, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

- a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola i ramadera
- b) Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra.
- c) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
- d) Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades pel Pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen, en tot cas, la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

5. Els llindars de les possibles construccions a edificar o ampliacions de les existents en aquesta zonificació es troben detallats per a cada ús admissible a l'article 117 i 118 d'aquesta normativa. En tot cas, la tramitació d'aquestes noves construccions que superin els 10 m d'alçària, els 500 m<sup>2</sup> d'ocupació en planta o els 1.000 m<sup>2</sup> de sostre haurà de subjectar-se al que estableixen els articles 48 del TRLU i el 57 del RLU.

Article 124 Zona de protecció forestal (clau PF)

1. Definició: comprèn el sòl no urbanitzable que, per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, o per constituir elements significatius en el paisatge, ha de ser objecte d'una especial protecció pel seu alt valor ecològic com a suport de la biodiversitat i per la importància paisatgística primordial en la configuració física del territori municipal, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions naturals.

- a) 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 de les zones verdes, queden subjectes a aquesta normativa.

b) La destinació dels terrenys no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques seran cuidades i conservades adequadament per garantir el seu caràcter forestal i la millor seguretat de la seva riquesa natural i paisatgística enfront els incendis.

2. Condicions d'ús: els terrenys així qualificats no podran ser dedicats a usos, aprofitaments i utilitzacions que impliquin transformació de la massa boscosa; el seu aprofitament s'ajustarà a les determinacions de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya.

Habitatge unifamiliar	C*	Indústria	I	Agrícola	C
Habitatge plurifamiliar	I	Magatzem	I	Pecuari	I
Comerç al detall	I	Reparació de vehicles	I	Forestal	D
Centre comercial	I	Garatge aparcament	I	Activitats extractives	I
Recinte comercial	I	Estació de servei	I	Càmping i caravàning	I
Parc comercial	I	Educatiu	C*	Serveis mediambientals	I
Gran establiment	I	Sanitari assistencial	I	Allotjament rural	C*
Oficines i serveis	I	Esportiu	I		
Hoteler	C*	Cultural	C*		
Restauració	C*	Associatiu	I		
Recreatiu	C*	Religiós	I		
ús dominant	D	Ús compatible	C	ús incompatible	I

Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu

(\*) Exclusivament en edificacions existents i amb els criteris i peculiaritat previstos en l'article 47 del TRLU.

3. En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les característiques morfològiques, només s'admet la tala d'arbrat regulada per plans d'explotació de finques forestals degudament autoritzats.

4. Els llandars de les possibles construccions a edificar o ampliar en aquesta zonificació es troben detallats, per a cada ús admissible, en l'article 117 i 118 d'aquesta normativa. En tot cas, la tramitació d'aquestes noves construccions que superin els 10 m d'alçària, els 500 m<sup>2</sup> d'ocupació en planta o els 1.000 m<sup>2</sup> de sostre haurà de subjectar-se al que estableixen els articles 48 del TRLU i el 57 del RLU. En el cas d'edificacions vinculades a usos agropecuaris, cal acreditar una superfície mínima de parcel·la forestal 25 hectàrees, d'acord amb el D 305/1990.

Article 125 Zona de protecció hidrogràfica. (clau PH)

1. Definició: comprèn el sòl no urbanitzable emplaçat als marges de la llera del Fluvià que, per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals,

ha de ser objecte d'una especial protecció, atès el seu alt valor ecològic i per la importància que suposa la constitució de corredors naturals, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions naturals.

2. En aquesta zona, es distingeixen dues subcategories amb característiques especials, zona PH1 i la zona PH2.

3. La subzona identificada PH1 comprèn terrenys que, tot i tenir l'interès i valors indicats en el punt primer d'aquest article, es troben situats fora de la zona inundable definida per les avingudes excepcionals de T-500.

4. La subzona identificada PH2 comprèn els terrenys afectats per la zona d'inundabilitat prevista per a un període de retorn de fins a 500 anys formada per la zona de sistema hídric i la zona inundable per episodis extraordinaris. Quan això és possible, el Pla ajusta l'àmbit a elements reconeixadors topogràficament, per tal de facilitar la seva identificació.

5. La zona de sistema hídric és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita, d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat. En aquesta zona, no s'admeten cap nova edificació o construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.

6. Es consideren usos compatibles amb aquestes condicions els següents:

a) Els usos agraris, sense que es pugui admetre cap instal·lació o edificació, ni tampoc l'establiment d'hivernacles ni cap tipus de tancament de les parcel·les.

b) Els parcs, espais lliures, zones enjardinades i usos esportius a l'aire lliure, sense edificacions ni construccions de cap mena.

c) Els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o potables.

d) L'establiment longitudinal d'infraestructures de comunicació i transport, sempre que permeti la preservació del règim de corrents.

e) La implantació d'infraestructures de serveis i canonades, degudament soterrades i protegides i sempre que es preservi el règim de corrents i es garanteixi la no afectació a la qualitat de les aigües.

f) Aquells altres usos previstos per la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

7. La zona inundable per episodis extraordinaris és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita a partir de l'avinguda de període de retorn de 500 anys.

a) 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.

b) La destinació dels terrenys no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques seran cuidades i conservades adequadament per garantir el seu caràcter rural i la millor seguretat de la seva riquesa natural i paisatgística enfront els incendis i alteracions de la morfologia.

8. En els àmbits d'aquesta zona compresos dins l'àrea d'inundabilitat delimitada, s'han d'atendre també a les limitacions següents:

a) No pot admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació greu.

b) No pot admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació, amb excepció de les destinades a usos industrials i

d'emmagatzematge, en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació moderada.

c) No està subjecte a limitacions dels usos admissibles en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació lleu.

9. D'altra banda, en aquesta zona, també és d'aplicació el previst a l'article 6.6 del RLU.

10. Condicions d'ús: els terrenys així qualificats no podran ser dedicats a usos, aprofitaments i utilitzacions que impliquin transformació de les seves característiques naturals, d'acord amb el que preveu l'article 6 del RLU. L'aprofitament forestal s'ajustarà a les determinacions de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya.

La regulació dels usos de les subzones PH1 i PH2 és comuna, excepte pel que fa a les activitats extractives que resulten prohibides en la subzona definida com a PH2.

Habitatge unifamiliar	I	Indústria	I	Agrícola	C
Habitatge plurifamiliar	I	Magatzem	I	Pecuari	I
Comerç al detall	I	Reparació de vehicles	I	Forestal	D
Centre comercial	I	Garatge aparcament	I	Activitats extractives	C*
Recinte comercial	I	Estació de servei	I	Càmping i caravàning	I
Parc comercial	I	Educatiu	I	Serveis mediambientals	I
Gran establiment	I	Sanitari assistencial	I	Allotjament rural	I
Oficines i serveis	I	Esportiu	I		
Hoteler	I	Cultural	I		
Restauració	I	Associatiu	I		
Recreatiu	I	Religiós	I		
Ús dominant	D	Ús compatible	C	Ús incompatible	I
Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu					

(\*) Aquesta activitat només és admissible en els àmbits de les àrees zonificades com a PH 1, que no es troben incloses dins l'àrea delimitada com a Xarxa Natura 2000 ni dins les zones delimitades com a zona inundable T-500.

11. En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les característiques morfològiques, no s'admet la tala d'arbrat no regulada per plans d'explotació de finques forestals degudament autoritzades ni els abocaments de qualsevol tipus o qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn.

12. D'acord amb el previst a l'article 47.6 del TRLU, es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable, les

construccions i les dependències pròpies d'una activitat d'explotació de recursos naturals. 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; tot això amb l'observació del previst a l'article 6 del RLU.

13. Queda prohibida l'obertura de vies no grafiades no regulades per plans d'explotació de finques forestals degudament autoritzades.

14. La gestió dels àmbits inclosos en l'espai Natura 2000 que es delimitin definitivament restaran sota les Directrius de gestió per als espais d'aigües continentals contingudes a l'acord GOV/112/2006, de 5 de setembre.

## TÍTOL IV PROTECCIÓ DELS BÉNS PATRIMONIALS

### CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 126 Definició

1. D'acord amb el que preveu l'article 71 del TRLU, aquest Pla inclou el catàleg de béns d'interès que cal protegir. Aquest catàleg té caràcter bàsic i planteja una protecció fonamental que es podrà detallar i aprofundir amb la redacció d'un pla especial, d'acord amb el que preveu l'article 67.1a de la TRLU, el qual podrà incorporar nous elements o valorar el manteniment dels identificats aquí, si és procedent.

2. Es considera, patrimoni històric, artístic, urbanístic, arquitectònic i paisatgístic de Palau de Santa Eulàlia, el conjunt d'edificis, construccions, jardins, elements, carrers i places i els espais i elements naturals que constitueixen la identitat històrica del municipi i que cal conservar, millorar i transmetre en òptimes condicions a les generacions futures.

3. El catàleg distingeix les categories següents de béns i paisatges protegits.

a) Béns culturals d'interès nacional. Inclouen aquelles que tenen un nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català, i que es correspon amb la dels béns d'interès cultural definits a la Llei de Patrimoni històric espanyol. En les edificacions incloses en aquesta categoria, resta prohibit l'enderroc i només es permeten obres de consolidació, conservació, restauració i rehabilitació amb un respecte escrupolós dels seus valors. Qualsevol obra, alteració, canvi d'ús, resta condicionat a l'informe previ favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

b) Edificis i béns d'interès local: s'inclouen, sota aquest epígraf, aquells edificis, conjunts o elements objecte de protecció pel seu interès cultural, de caràcter o local. Qualsevol obra de reforma, ampliació, modificació de les volumetries i de tractaments de les façanes resta condicionat a l'informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya

c) Espais i elements d'interès natural: comprèn tant els indrets d'interès paisatgístic propi com els espais al voltant d'altres béns culturals o naturals catalogats i que han de restar lliures d'edificació, com els elements vegetals singulars. Aquests indrets no poden ser objecte d'alteració sense l'avaluació per part del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

#### Article 127 Nivells de protecció



1. Aquesta normativa identifica una relació exhaustiva d'elements d'interès patrimonial en un afany de reconèixer els elements característics del municipi definidors de la seva evolució històrica. Per això, la relació incorpora elements de diferent vàlua que cal classificar segons dos nivells de protecció; tot això, sense perjudici de les oportunes concrecions i precisions que pogués detallar el pla especial del patrimoni històric a desenvolupar.
2. El nivell 1, el més restrictiu, identifica els elements de notable interès que convé preservar d'alteracions profundes que desvirtuïn el seu significat i valor patrimonial. La documentació gràfica identifica aquests elements amb una ★.
3. El nivell 2 es limita a enumerar edificacions o elements puntuals senyalats pel seu valor històric contextual o com a referència, en els quals es permeten intervencions més intenses. La documentació gràfica identifica aquests elements amb una ☆.

#### Article 128 Normes de gestió dels béns subjectes a protecció

1. Els propietaris de béns inclosos en el Catàleg i, per tant, mereixedors de protecció, estan obligats a conservar-los en bon estat de seguretat, salubritat i ornament públic.
2. L'Ajuntament ordenarà, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per a la conservació de les bones condicions de seguretat, salubritat i d'ornament de les edificacions, jardins i terrenys, quan els seus propietaris no tinguin cura d'aquesta conservació.
3. Els propietaris de l'immoble, en el qual hi hagi elements incorporats a la construcció que mereixin ésser protegits, no podran canviar-los de lloc ni realitzar-hi reparacions o reformes sense l'autorització de l'Ajuntament, que serà el responsable de la seva vigilància i conservació.
4. Quan en el curs d'una obra de reforma, conservació o construcció, apareguin elements d'interès històric o arqueològic, el propietari queda obligat a comunicar-ho immediatament a l'Ajuntament i podran ser d'immediata aplicació els efectes de suspensió de llicència.
5. Els propietaris inclosos dintre dels conjunts protegits resten obligats, prèviament a qualsevol actuació que hi vulguin efectuar, a la sol·licitud d'un informe a l'Ajuntament, en la qual es determinaran, per a cada actuació, els elements que cal preservar i protegir.
6. Les determinacions que es contenen en aquestes Normes i en els documents que les desenvolupin per a la protecció dels béns culturals o del patrimoni historicoartístic hi són sense perjudici de l'acció protectora de la Generalitat i/o de les altres administracions.

#### Article 129 Normes de protecció en relació amb els béns de nivell 1

1. Són preferents les actuacions de conservació, consolidació, rehabilitació i restauració i, en cap cas, es permetrà el seu enderrocament o les obres que suposin un canvi de les característiques tipològiques essencials del bé catalogat.
2. En el cas de rehabilitació o reutilització es recuperaran els elements protegits i les obres s'atendran a les condicions de protecció que, amb caràcter detallat, poguessin establir-se.
3. En les edificacions incloses en aquest apartat, no s'hi podran realitzar més obres que les de restauració o conservació dels edificis, les quals no podran variar els elements edificatoris i estructurals definitoris dels seus valors, ni

incrementar, per cap motiu, el seu volum; es prohibeixen les obres d'enderrocament i de transformació dels edificis i de l'entorn natural del lloc.

4. Hauran de respectar-se les façanes, els buits, els afegits i les obertures, així com els materials existents i els pendents de cobertes.

**Article 130 Normes de protecció en relació amb els béns de nivell 2**

1. Els edificis i elements catalogats dins aquest nivell són una mostra de la història arquitectònica que ha configurat el paisatge urbà del municipi, per la qual cosa cal incorporar-los a la memòria històrica amb el màxim rigor, si bé la seva relativa importància no permet establir mecanismes de protecció més acusats com en el cas del nivell 1.

2. Les intervencions sobre aquests elements hauran de mantenir la coherència i respecte formal que mereixen en funció de les seves particulars característiques. En el cas que la seva pervivència sigui manifestament incompatible amb les intervencions que es proposin i es justifiqui un major interès per a la formulació d'aquestes, només podran alterar-se sota les condicions següents:

a) Caldrà realitzar un detallat aixecament gràfic i fotogràfic dels elements a afectar que s'incorporarà a la sol·licitud de llicència d'obres i que serà incorporat a l'arxiu històric municipal.

b) El projecte d'intervenció justificarà la necessitat ineludible d'intervenir sobre els elements afectats, aspecte que haurà de ser valorat per l'Ajuntament prèviament a la concessió de la llicència d'obres corresponent. Sense una valoració favorable de l'Ajuntament, no podrà autoritzar-se la seva afectació. En el dubte o discrepància, serà potestativa la petició d'informe no vinculant al Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

**Article 131 Intervencions i actuacions en els elements inclosos en el Catàleg**

1. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements edificats que formen part del Catàleg i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment aniran acompanyats de la següent documentació independent del corresponent projecte tècnic:

- Aixecament planimètric complet de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt, com de detall de les diferents parts diferenciades que els componen, així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió fins a permetre la seva possible reconstrucció total o parcial.

- Reportatge fotogràfic detallat i complet sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior, com dels espais interiors.

- Estudi historiogràfic complet de l'edificació, amb la identificació de la major informació possible entorn a la seva construcció i els agents que hi van intervenir, i les modificacions o ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història.

2. La relació d'edificis establerta en aquesta normativa, sense perjudici de la protecció especial que li correspon en funció de la seva inclusió en el Catàleg, es troba subjecta a la normativa establerta en funció de la zona en què es troba.

**Article 132 Normes de protecció dels entorns naturals i del paisatge**

1. Sense negar el fet de la inevitable evolució del paisatge, el Pla adopta el criteri de preservar-lo i recrear-lo, quan sigui possible, davant dels riscos de la seva progressiva banalització.
2. Sense perjudici de les toleràncies que calgui admetre en operacions d'interès estratègic general, expressament aprovades per la Generalitat de Catalunya, els projectes de transformació del territori rural compliran les condicions següents:
  - a) Les actuacions de transformació de sòls han de mantenir l'escala de la compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (camps o unitats de producció agrícola) que, amb la seva dimensió, proporció, ritme i seqüència, defineixen els diversos paisatges rurals.
  - b) Cal mantenir les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra o altres materials, o bé marges o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents tractaments vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres...).
  - c) Per tal de mantenir la biodiversitat en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictives de bosc consolidat o antic.
  - d) Són objecte de protecció i, en principi, s'han de conservar, la xarxa de camins rurals, les infraestructures de rec i les construccions d'abric tradicionals complementàries de l'ús agrari, sense perjudici de les obres de millora que siguin necessàries.
  - e) En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, s'aprofitaran els canals de pas i els corredors existents, i se seguiran les actuals vies de comunicació, procurant mantenir la unitat de les explotacions i mirant d'evitar la fragmentació dels camps.
3. L'autorització dels projectes de transformació del sòl que hagin d'afectar el paisatge rural requerirà un informe preceptiu de l'òrgan de l'administració de la Generalitat de Catalunya, competent en matèria de paisatge.

#### Article 133 Condicions per a les edificacions emplaçades en el paisatge

1. Les edificacions que s'ubiquen separades dels assentaments urbans són, en principi, interferències potencials al paisatge existent i, sense perjudici de les regulacions motivades per altres objectius, convé que estiguin subjectes a regulacions d'ordre paisatgístic.
2. A l'efecte d'aquest article, es consideren edificacions aïllades les que es poden construir en sòl no urbanitzable a l'empara del que estableix l'article 47 de la Llei d'urbanisme 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, en no estar aquests compresos entre els admissibles en sòl no urbanitzable.
3. Les edificacions aïllades hauran de seguir les estratègies següents, segons els casos d'integració en el paisatge:
  - a) Harmonització. L'estratègia d'harmonització és 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.
  - b) Mimesi/camuflatge/ocultació. L'estratègia d'ocultació és la indicada en aquells casos en què no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per a ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.

c) Monumentalització. Excepcionalment, es podrà optar per l'estratègia de monumentalització, que pot ser indicada per a determinades construccions en què la imatge hagi de passar a ser un component principal del paisatge. L'oportunitat d'aquesta estratègia requerirà un informe favorable de l'Observatori del paisatge.

4. Les edificacions hauran de complir les condicions següents per a garantir una integració satisfactòria en el paisatge:

a) Perfil territorial. Es preservaran les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.

b) Proporció. Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que, per la seva grandària, constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.

c) Pendent del terreny. 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'impacta visual, les edificacions s'esglaonaran o es descompondran en diversos elements simples articulats, evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin, en els extrems, importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

d) Parcel·la. La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que una proporció mínima del 70% de la parcel·la on s'ubica mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.

e) Distàncies. Les edificacions se separaran, com a mínim, 100 metres de les lleres dels rius, rieres i barrancs. Així mateix, se separaran, dels marges de les infraestructures lineals de comunicació, un mínim de 50 metres 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 50 metres.

f) Tractament exterior. Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions, sigui quina sigui la seva finalitat. Com a materials d'acabament, només s'utilitzaran aquells que tinguin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys en la imatge dominant del conjunt.

5. Les edificacions que pel caràcter particular que tenen estiguin autoritzades a seguir l'estratègia de monumentalització no estaran subjectes a les limitacions assenyalades, sense perjudici de l'observança de les distàncies i servituds i d'altres condicions establertes amb criteris funcionals, de seguretat i ecològics.

6. Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables, segons el que determina l'article 47 de la Llei d'urbanisme, 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, faran servir els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per a assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.

7. L'autorització dels projectes d'edificació a què fa referència aquest article requerirà un informe preceptiu de l'òrgan de l'administració de la Generalitat de Catalunya competent en matèria de paisatge.

**Article 134 Condicions d'integració paisatgística en sòl no urbanitzable**

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 paisatge, s'incorporaran, al projecte tècnic que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització, els estudis necessaris per a mostrar-ne la inserció en aquest i els que permetin avaluar-ne els efectes. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un instrument urbanístic, aquest ja s'inclourà en un primer estudi paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies de l'instrument.

2. S'entendrà que són visualment rellevants totes les edificacions de localització aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries, en general, i també aquelles situades en les franges exteriors dels nuclis urbans, en especial, aquelles que per la seva envergadura –volum, alçària, longitud de façana– puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. També, s'han de considerar visualment rellevants aquelles actuacions de valor estratègic formalment autònomes que s'admetin en sòl de protecció territorial o preventiva.

3. L'estudi paisatgístic comprendrà, com a mínim, seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges principals dels nous edificis o construccions presentades en el seu context paisatgístic, i també l'explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades: materials, colors, vegetació...

4. 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 el promotor de la construcció, edificació o instal·lació perquè 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.

5. Els elements de referència per a l'avaluació del grau d'integració paisatgística són les disposicions que estableixen aquestes normes i els articles 120.3 i 120.4, els instruments previstos a la legislació sobre el paisatge que es vagin aprovant i les normes que es continguin en els instruments de planejament urbanístic.

**CAPÍTOL 2 RELACIÓ DELS BÉNS A PROTEGIR****Article 135 Conjunts i edificis d'interès arquitectònic, arqueològic o històric**

1. Definició. Es tracta d'aquells edificis o conjunts que, pel seu caràcter o el seu interès singular, han de ser considerats essencials pel patrimoni natural del municipi i cal identificar com a BCIL, llevat dels casos que ja estiguin catalogats com a BCIN. La documentació gràfica identifica aquests elements singulars objecte de protecció.

**2. Relació de conjunts arquitectònics (c)**

c1. Nucli antic de Palau de s'Ardiaca

c2. Nucli antic de Santa Eulàlia

**3. Relació d'elements de nivell 1 (e)**

- e1. Santa Eulàlia. Carrer de Baix 2
- e2. Santa Eulàlia. Carrer de Baix 4
- e3. Santa Eulàlia. Carrer de Baix 6
- e4. Santa Eulàlia. Església de Santa Eulàlia
- e5. Palau. Castell. BCIN R-I-51-5798, Decret de 22/04/1949
- e6. Palau. Església de Sant Esteve BCIN R-I-51-5798, Decret de 22/04/1949
- e7. Creu de terme d'Estanyol

#### 4. Relació d'elements de nivell 2 (e)

- e8. Palau. Carrer de Baix, 9
  - e9. Palau. Plaça de la Constitució, 2
  - e10. Santa Eulàlia. Carrer de Baix, 8
  - e11. Santa Eulàlia. Carrer del Pou, 10
  - e12. Santa Eulàlia. Carrer de Baix, 7
  - e13. Santa Eulàlia. Carrer del Nord 1
  - e14. Santa Eulàlia. Carrer del Nord 4
  - e15. Santa Eulàlia. Carrer del Pou 3
  - e16. Palau. Carrer de Dalt, 7
  - e17. Palau. Carrer de Figueres, 7
  - e18. Palau. Plaça de la Constitució, 3
  - e19. Palau. Plaça de la Constitució, 1
- Mas Peire (referència cadastral 002-00001) inclòs en el Catàleg de masies i cases rurals.

#### Article 136 Paisatges i elements d'interès natural i paisatgístic

1. Definició. Es tracta d'aquells espais o elements d'interès natural pels seus alts valors ambientals que cal protegir i potenciar. Tots aquests es troben situats en el sòl no urbanitzable.

#### 2. Relació d'espais i entorns (n)

- n1. Lledoner del carrer del Pou
- n2. Cementiri
- n3. Camí de Palau
- n4. Camí de can Tulsà
- n5. Lledoners d'Estanyet
- n6. Camí d'Estanyet
- n7. Camí de Sant Miquel
- n8. Resclosa del Fluvià
- n9. Bosc d'alzines
- n10. Ribes del Fluvià
- n11. Xipresos de Santa Eulàlia
- n12. Jaciment Palau de Santa Eulàlia. Registre 8801.
- n13. Lledoners de Santa Eulàlia.

### TÍTOL V CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

#### CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 137 Definició

1. D'acord amb el que preveu l'article 50 de la Llei d'Urbanisme en relació amb l'article 47.3 de la mateixa Llei, i segons les normes urbanístiques d'aquest Pla,

es relacionen, seguidament, aquelles masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, les quals cal preservar i recuperar per formar part de l'estructura tradicional d'ocupació del territori de Palau de Santa Eulàlia i en atenció al seu interès arquitectònic, històric, mediambiental, paisatgístic o social.

#### Article 138 Catàleg

1. El catàleg de masies i cases rurals conté un total d'11 fitxes, en què cada edificació s'identifica amb el nom pel qual es coneix, la seva localització dins el terme municipal, una descripció del conjunt edificat fotogràficament i gràficament, el seu ús actual i les seves dades cadastrals. La fitxa es completa amb les coordenades UTM i el règim del sòl proposat en el Pla per a cadascuna.

2. Fora del contingut del Catàleg, la memòria del POUM recull 8 fitxes que identifiquen altres elements existents en el sòl no urbanitzable del municipi de Palau de Santa Eulàlia que no són objecte dels beneficis previstos a l'article 50.2 de la TRLU, i que es regulen d'acord amb el que preveuen les disposicions transitòries sisena i setena del RLU.

#### Article 139 Classificació dels elements

1. Des de la perspectiva formal, aquest Pla distingeix els edificis i construccions del municipi segons els conceptes de masia tradicional i altres edificacions rurals.

La masia correspon a l'edifici rural històric i tradicional del país format, fonamentalment, per una construcció de planta baixa i pis, amb tres crugies perpendiculars a la façana i coberta a dues aigües en el sentit de les crugies, o alternativament, dues crugies paral·leles a la façana en edificacions més modestes.

La resta d'edificis, generalment moderns, de tipologies habitualment més pròpies de zones periurbanes que no rurals, però que s'han destinat a l'explotació rural i agrària s'assignen a les categories de cases rurals.

2. En funció de l'ús, el Pla distingeix la casa com a centre rural de la residència estricta; tot això independentment de les característiques formals.

3. D'acord amb aquesta classificació, el Catàleg de masies i cases rurals que preveu l'article 50 de la TRLU comprèn totes les masies, ja estiguin vinculades a explotacions agropecuàries o no, i la resta d'edificacions que estan vinculades a activitats agropecuàries. La resta d'edificacions que no s'ajusten al concepte de masia i que no estan vinculades a activitats rurals no s'incorporen al Catàleg i només es relacionen en un annex a nivell identificatiu.

4. Així, les fitxes del Catàleg diferencia les masies enteses, com als edificis i el conjunt d'edificis que presenten una configuració formal pròpia de les edificacions rurals típiques del país, de les cases rurals, enteses com als edificis i el conjunt d'edificis que, independentment del seu origen i configuració formal, són el resultat de l'explotació dels recursos primaris relacionats amb l'agricultura i la ramaderia.

5. Segons aquestes opcions, podem trobar cases rurals que s'assimilen a la configuració de masies tradicionals i cases rurals que s'ajusten a les característiques d'altres edificacions modernes.

#### Article 140 Condicions i criteris d'intervenció sobre l'edificació

1. La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic del municipi ha de respectar bàsicament el volum edificat existent, així com la composició volumètrica original.
2. Les construccions seran adequades a la seva condició rústica i, per a la seva construcció, s'utilitzaran materials i colors tradicionals de la zona. S'admetran, en casos concrets, prèvia justificació, l'autorització de materials nous que no entrin en conflicte amb l'entorn, respectant, alhora, la integració en el conjunt edificat.
3. Les construccions relacionades podran ampliar el seu sostre i volum edificat, si es justifica la necessitat ineludible i l'adequació formal dels nous volums en relació amb l'edificació original.
4. Com a pautes d'intervenció, les edificacions de superfície construïda inferior a 100 m<sup>2</sup> poden ampliar-se un 50%, mentre que les edificacions de superfície construïda superior a 200 m<sup>2</sup> poden ampliar-se només un 20%, i les edificacions de superfície construïda entre 100 m<sup>2</sup> i 150 m<sup>2</sup> poden ampliar-se un 35%. Els projectes concrets que plategin les rehabilitacions de les edificacions hauran de justificar la correcció d'aquestes opcions o justificar-ne d'altres, si escau.
5. Per a la reconstrucció de les construccions existents, serà obligatori disposar de subministrament d'aigua potable, energia elèctrica o una alternativa, accés rodat i depuració d'aigües residuals.
6. Les intervencions mantindran els criteris i fonaments arquitectònics de les construccions originals i hauran de valorar la conveniència d'actuar mimèticament o de manera contrastada, mantenint sempre els aspectes fonamentals de l'edificació original i el respecte a la seva tipologia.
7. També, hauran de valorar la conveniència d'actuar amb addició juxtaposada o ampliació separada en funció de les possibilitats de l'edificació existent i el seu caràcter intrínsec.
8. Com a criteri general, les ampliacions seran per extensió en planta respectant el volum i alçària original, i seguint la lògica de les agrupacions rurals tradicionals a la comarca.

#### Article 141 Condicions d'ús

1. Amb caràcter general i d'acord amb el que preveu el TRLU, les edificacions objecte del Catàleg es podran destinar als usos següents, sense perjudici de les restriccions que puguin establir les fitxes detallades dels elements:

- Habitatge unifamiliar.
- També, s'admet la divisió en propietat horitzontal de les masies i cases rurals quan mantinguin una superfície mínima de 150 m<sup>2</sup> per habitatge, amb un màxim de 3 habitatges quan es justifiqui el respecte i manteniment de l'estructura original de l'edificació tradicional. El primer habitatge o principal hauria de mantenir una superfície mínima de 300 m<sup>2</sup>, llevat que mitjançant un pla especial pugui justificar-se l'adequació i correcció d'altres opcions.
- Establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament. Per a la implantació d'aquest ús, cal que la construcció tingui una superfície construïda mínima de 1.000 m<sup>2</sup> o justificar, mitjançant un pla especial, la correcta i adequada implantació del programa hotelier, si la superfície és inferior.
- Establiment de turisme rural.
- Activitats d'educació en el lleure
- Activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural segons l'article 47.4



- Activitat agrícola, ramadera, o rústica
2. Aquesta relació podrà ampliar-se o ajustar-se per tal de coincidir amb els criteris que pogués establir o admetre el Departament de Política Territorial i Obres Públiques en aplicació del TRLU, o les successives modificacions que es poguessin produir.
3. Amb caràcter general, la correcció dels usos a introduir hauran de justificar-se en funció de la superfície de la construcció existent.

#### Article 142 Documentació necessària per tramitar de les llicències

1. Les llicències que se sol·licitin seguiran el procediment previst a l'article 50 del TRLU. Els projectes que es presentin hauran de contenir la documentació mínima següent:

- Aixecament topogràfic a escala mínima 1/500, amb l'emplaçament detallat de les edificacions existents, l'arbrat, els camins, tanques i altres elements definitoris del seu entorn.
- Plantes, alçats i seccions a escala mínima 1/200 de l'edificació existent.
- Reportatge fotogràfic de l'entorn i del conjunt edificat.
- Projecte detallat de la reforma o ampliació a escala mínima 1/100.
- Descripció precisa dels materials, acabats i colors del projecte.
- Descripció dels serveis existents i dels accessos de la propietat, així com la seva proposta de reforma.
- Dades cadastrals i escriptures públiques.

### TÍTOL VI DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

#### SECCIÓ 1 PRIMERA VOLUMS I USOS FORA D'ORDENACIÓ

Quan els edificis, instal·lacions i usos amb llicència anterior a l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió gratuïta, enderrocament de l'edifici o cessament de l'activitat, quedaran en situació de fora d'ordenació.

Així mateix, resten qualificats en situació de fora d'ordenació els edificis, instal·lacions i usos disconformes amb el planejament respecte dels quals no sigui possible aplicar les mesures de restauració previstes per el TRLU i RLU

En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació, no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeixin la higiene, ornament i conservació de l'immoble.

Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.5 TRLU i concordants del RLU

#### SECCIÓ 2 SEGONA VOLUMS I USOS DISCONFORMES

Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del planejament, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, ni es troben incloses en els supòsits de l'apartat 2 de la DT 1a, aquestes es consideren en situació de volum disconforme.

En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme, s'autoritzaran totes les obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús, d'acord amb les condicions bàsiques que aquestes normes urbanístiques estableixen per a cada zona.

Els usos preexistents i legalitzats abans de l'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal poden mantenir-se, mentre que no esdevinguin incompatibles amb el nou planejament, havent-se d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi la Llei i les normes per a cada zona d'aquest Pla.

### SECCIÓ 3 TERCERA PARCEL·LES FORA D'ORDENACIÓ

En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixin el Pla d'ordenació urbanística municipal per a la zona on s'emplacen, es consideraran edificables, sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior. Altrament, caldrà materialitzar-ne el seu aprofitament a través de la seva agrupació amb altres finques veïnes.

Les parcel·les de sòl no urbanitzable, constituïdes amb superfícies inferiors a les previstes pels Decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983 i 35/1990, que estableixen les unitats mínimes de conreu i forestal, respectivament, prèviament a l'entrada en vigor d'aquestes normes, tenen la consideració de parcel·la mínima, als efectes dels llindars establerts en les diferents zonificacions.

### ANNEXOS NORMATIUS

#### ANNEX 1: DEFINICIONS

##### A. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'ORDENACIÓ

###### A.1 Definició de paràmetres referits als àmbits de planejament

###### 1.1 Aprofitament urbanístic del sector

És el resultat de ponderar, d'acord amb l'article 37 del DL 1/2005, l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que el planejament urbanístic assigni al sòl. També, integra la densitat de l'ús residencial. S'expressa en unitats d'aprofitament (ua)

###### 1.2 Aprofitament mitjà del sector (AM)

Coeficient entre el producte del valor relatiu de cadascuna de les zones per la seva extensió i la suma de les superfícies de les zones. El valor resulta equivalent al coeficient entre l'aprofitament del sector i la superfície global dels terrenys inclosos en ell. S'expressa en unitats d'aprofitament per metres quadrats de sòl (ua/m<sup>2</sup>).

###### 1.3 Coeficient o índex d'edificabilitat brut (IEB)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'un sector i la superfície dels terrenys del sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

###### 1.4 Coeficient d'edificabilitat complementari brut (IECB)

És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per zona.

###### 1.5 Coeficient o índex de volum edificable brut (IVB)

Factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).

###### 1.6 Densitat màxima d'habitatges bruta (DMHB)

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació amb tota la seva superfície. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (habitatges/ha)

#### A.2 Definició de paràmetres referits a les zones

##### 2.1 Coeficient o índex d'edificabilitat net de la zona o intensitat neta d'edificació de la zona (IEN)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'una zona i la superfície de la mateixa, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2/m^2$ ).

##### 2.2 Coeficient o índex de volum edificable net de la zona (IVN)

Factor que relaciona el volum edificable d'una zona amb la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ( $m^3/m^2$ ).

##### 2.3 Densitat màxima neta d'habitatges de la zona (DMHN)

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una zona en relació amb la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (habitatges/ha).

##### 2.4 Superfície d'aprofitament privatiu (SAP)

Dimensió que indica la quantitat de sòl destinada a l'aprofitament urbanístic, generalment en forma d'edificació, un cop s'han descomptat les superfícies destinades a sistemes. Les unitats s'expressen en metres quadrats ( $m^2$ ).

#### A.3 Definició de paràmetres referits a la parcel·la

##### 3.1 Parcel·la

És la porció de sòl urbà potencialment edificable, que constitueix una unitat de domini.

##### 3.2 Parcel·la mínima

És la unitat de sòl de dimensions mínimes que pot resultar apta per a l'edificació. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar en el Registre de la Propietat en el moment d'inscripció de la finca, d'acord amb el que preveu l'article 188.2 del DL 1/2005.

##### 3.3 Solar

Parcel·la classificada com a sòl urbà, apta per a l'edificació, segons la seva qualificació urbanística en el POUM, que d'acord amb l'article 29 LU reuneix les condicions següents:

Urbanitzada d'acord amb les determinacions establertes per aquest Pla o bé, si aquest no les fixa, disposa dels serveis urbanístics bàsics i afronta amb la via que compta amb enllumenat públic, íntegrament pavimentada (incloses voreres). No s'aplica al sòl urbanitzable i no urbanitzable que confronti amb carreteres, vials de connexió i vials que delimitin el sòl urbà.

Té assenyalades alineacions i rasants.

És susceptible de llicència immediata, perquè no ha estat inclosa en un PMU ni en un PA.

Per edificar, no s'han de cedir altres terrenys per a carrers o vies.

##### 3.4 Alineació

És la línia de separació entre el viari o altres espais públics, i les parcel·les i solars de titularitat pública o privada.

##### 3.5 Front de parcel·la

Partió o límit de la parcel·la amb el carrer o altre espai de domini públic.

#### 3.6 Fons de parcel·la

És la partió o límit situat a la part oposada de la façana al carrer.

Per a aquelles parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a cada façana i, per a aquelles amb façana a 3 carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

#### 3.7 Coeficient o Índex d'edificabilitat net de parcel·la (IEN)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl ( $m^2/m^2$ ).

#### 3.8 Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la (IECN)

És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resulti per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.

#### 3.9 Coeficient o Índex de volum edificable net de parcel·la (IVN)

Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ( $m^3/m^2$ ).

#### 3.10 Densitat neta d'habitatges (DNH)

Quocient que fixa la relació entre el nombre d'habitatges d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa com la relació entre 1 habitatge i la quantitat de superfície de parcel·la mínima necessària (1 habitatge/x  $m^2$ ).

#### 3.11 Ocupació de parcel·la (C)

Percentatge de sòl ocupat per la projecció vertical de totes les plantes de l'edificació en relació amb la superfície de parcel·la. S'expressa com un percentatge (%).

#### 3.12 Sòl privat lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació que resulten per aplicació de l'ocupació màxima de parcel·la. No podran ésser objecte de cap altre aprofitament diferent del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

### A.4 Definició de paràmetres referits al carrer

#### 4.1 Alineació de carrer o de vial

És la línia en planta que estableix, al llarg dels carrers, el límit entre el sistema viari i les parcel·les.

#### 4.2 Rasant del carrer o del vial

Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en el seu recorregut.

#### 4.3 Amplària del vial

És la mesura lineal entre les dues alineacions de carrer confrontants. Es pren com a una constant o paràmetre, entre trams de vial, per tal de determinar l'alçària reguladora o altres paràmetres referits a l'edificació.

#### 4.4 Illa o Mansana

Superfície dels terrenys delimitats per les alineacions de vials perimetrals.

#### 4.5 Arrodoniment de les cantonades

Consisteix en modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, ja siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, arrodonint la trobada en angle.

#### 4.6 Xamfrans

Consisteix en modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, ja siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, substituint la trobada en angle per un petit tram recte.

#### A.5 Definició de paràmetres referits a l'edifici

##### 5.1 Edificació principal i edificació auxiliar

L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos determinats com a principals a la zona. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars del principal: emmagatzematge, instal·lacions o aparcament.

Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.

##### 5.2 Superfície de sostre edificable o sostre total d'un edifici (ST)

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar totes les superfícies construïdes i cobertes de totes les plantes, exclosos els soterranis i la part de coberta, amb una alçària lliure menor d'1,50 m més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats i dels celoberts i dels patis de ventilació. S'expressa en metres quadrats de sostre (m<sup>2</sup> sostre)

##### 5.3 Volum total d'un edifici (VT)

El volum total d'un edifici és el que resulta de definir un envoltant que deixi, a dins seu, tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars. S'expressa en metres cúbics (m<sup>3</sup>)

##### 5.4 Alineació de façana

És la línia que determina on s'han de situar la façana o façanes dels edificis al llarg del vial. Pot ser coincident o no amb l'alineació de vial.

##### 5.5 Línia de façana

És la línia que determina la posició de la façana o façanes de l'edificació referida a cada parcel·la.

##### 5.6 Planta baixa (PB)

És la planta situada al nivell baix de l'edifici, de manera que resulta la planta més propera al carrer o al terreny natural, i per tant, generalment més accessible.

##### 5.7 Planta soterrània (PS)

És la situada a sota de la planta baixa.

##### 5.8 Espai entresòl (EE)

Per entresòl s'entén la part superior de les dues en què un sostre, fet a una certa alçària, divideix parcialment un espai. Es caracteritza a més, perquè: No té accés independent des de l'exterior.

Està reculat almenys 3,00 metres de la línia de façana.

L'alçària lliure mínima per sobre és de 2,20 metres i per sota de 2,50 metres.

##### 5.9 Planta pis (PP)

Són totes les plantes de l'edificació que estiguin per sobre de la planta baixa.

Espai sota coberta, fumeral o golfes (SC)

És l'espai situat entre el forjat del sostre, real o possible, de la darrera planta construïda de l'edifici i la coberta inclinada.

##### 5.10 Coberta

Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una coberta inclinada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.

##### 5.11 Alçària reguladora màxima (ARM)

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçària límit des del punt de referència de l'alçària reguladora i que variarà segons el tipus d'ordenació fins al pla horitzontal des d'on arrenca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

#### 5.12 Nombre màxim de plantes (NMP)

És la quantitat de plantes que es permeten construir dins de l'alçària reguladora màxima, incloses la planta baixa i les plantes pis.

#### 5.13 Alçària lliure o útil

És la distància mínima que hi ha entre el paviment de la planta inferior i la cara inferior del forjat superior.

#### 5.14 Cossos sortints

Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables. Poden ser tancats, semitancats o oberts.

Els cossos sortints tancats són els que tenen els costats amb tancaments rígids, no desmuntables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, no desmuntables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels laterals de la volada tancat són cossos sortints oberts.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats i semitancats computarà com a superfície de sostre edificable.

#### 5.15 Elements sortints

Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, de l'espai lliure d'interior d'illa.

Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.

#### 5.16 Celobert

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a l'obtenció de ventilació i il·luminació.

#### 5.17 Pati de ventilació

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a ventilar i il·luminar dependències que no siguin destinades a dormitoris, cuines, sales d'estar, menjadors, biblioteca, despatx...

#### 5.18 Llucanes

Són finestres verticals situades sobre la coberta inclinada de l'edifici, característiques d'algunes zones de muntanya, habitualment cobertes i tancades lateralment amb el mateix material que la coberta inclinada i d'amplària igual a l'entrebigat de la coberta.

#### 5.19 Elements tècnics de les instal·lacions

Són les parts integrants de l'edifici amb caràcter comú: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, conductes de ventilació i de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, maquinària d'ascensor, baranes, separadors, elements de suport per estendre la roba, accessos als elements comuns de l'immoble.

#### A.6 Definició de paràmetres específics de l'edificació alineada al vial

##### 6.1 Paret mitgera

És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les veïnes, que s'eleva des del fonament a la coberta, encara que la continuïtat s'interrompi per l'existència de celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat. Sobre ella, recauen les servituds de paret mitgera, ús mancomunat i impediment d'obertura.

##### 6.2 Fondària edificable

És la distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'interior del pati d'illa.

### 6.3 Alineació interior de l'illa

És la línia paral·lela a la façana situada a la distància indicada per la fondària edificable màxima.

### 6.4 Espai lliure interior d'illa o pati d'illa

És l'espai lliure d'edificació, o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les fondàries edificables.

### 6.5 Reculada de l'edificació

És el retrocés de l'edificació respecte de l'alineació de façana o les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edifici o de plantes.

### A.7 Definició de paràmetres específics de l'edificació aïllada

#### 7.1 Separacions mínimes

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la són les distàncies entre les edificacions, inclosos els seus cossos sortints i les plantes soterrànies, i els límits de la parcel·la o altres edificis.

#### 7.2 Tanques

Són les separacions físiques entre els espais públics i els espais parcel·lats o entre parcel·les veïnes.

## B. DEFINICIÓ D'USOS I LA SEVA CLASSIFICACIÓ

### B.1 Criteris de classificació

#### 1.1 Tipus de classificació bàsica d'usos

A efectes d'aquest planejament i del que el desplegui, s'estableixen els criteris de classificació d'usos següents:

Segons el seu domini

Segons la seva funció urbanística

Segons el règim d'intervenció

Segons la seva funció específica

#### 1.2 Classificació d'usos segons el domini

D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos següents:

- Públics

Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També, inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular, mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

- Privats

Els usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.

- Col·lectius

Els usos col·lectius són els privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

#### 1.3 Classificació i definició dels usos segons la seva funció urbanística

Per raó de la seva funció urbanística, els usos es classifiquen de la manera següent:

- Usos globals

S'entén per ús global aquell que defineix una zona general (tant urbana, com en sòl urbanitzable o no urbanitzable) o un sistema.

- Usos dominants

S'entén per ús dominant aquell ús específic que caracteritza una subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte als altres usos específics que puguin establir-s'hi.

- Usos compatibles

S'entén per ús compatible aquell ús específic que s'admet a una subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.

- Usos incompatibles

S'entén per ús incompatible aquell ús específic que es prohibeix explícitament emplaçar-lo en una zona, subzona o sistema per contradictori amb l'ús dominant.

#### 1.4 Classificació i definició dels usos globals

El POUM distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

- Ús residencial

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones i edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

- Ús terciari

Comprèn les activitats de tipus comercial que consisteixen a posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en què les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usats en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Es considera activitat de serveis la que consisteix a la prestació de serveis personals al públic.

- Ús industrial

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Es consideren activitats industrials les dirigides a la obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasatge 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.

- Ús rural

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.

- Ús de comunicacions

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) i aeri (aeroportuari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

- Ús de serveis tècnics i ambientals

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb les diferents modalitats de transport rodat de bicicletes o de vianants públic o privat.

- Ús d'equipaments comunitaris

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, repòs, pràctica de l'esport i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida a la ciutat.

- Ús d'espais lliures

Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs dels ciutadans.

Destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs dels ciutadans.

#### 1.5 Classificació i definició dels usos específics

El POUM distingeix i defineix els usos específics següents:



- Habitatge unifamiliar

Es defineix com a aquell edifici per a habitatge, situat en una parcel·la independent, en un edifici aïllat o agrupat horitzontalment, accés independent o exclusiu.

- Habitatge plurifamiliar

Es defineix com a aquell edifici que conté més d'un habitatge amb elements comuns.

- Ús comercial

L'ús de comerç es troba regulat pel Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, o pel text legal que el substitueixi.

L'article 5 de la Llei esmentada defineix què s'entén per establiment individual o col·lectiu, i l'article 6 detalla els diferents tipus i els paràmetres corresponents.

Classificació per categoria d'establiment per raó de la superfície de venda:

Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.

Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.

Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.

Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.

Classificació per categoria d'establiment per raó de singularitat de l'establiment:

Establiments comercials singulars (ECS): establiments comercials que presenten una sèrie de particularitats, entre d'altres, en l'exercici de l'activitat, per la clientela a què es dirigeixen, per la freqüència de compra dels seus productes, per la vinculació de l'activitat a l'entorn on es du a terme, per la necessitat de més superfície, pel que fa als articles exposats i el seu volum.

Són establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i viviers.

Els establiments comercials singulars també es classifiquen en petits establiments comercials, mitjans establiments comercials, grans establiments comercials i grans establiments comercials territorials, d'acord amb els trams de superfície establerts en el punt 1 d'aquest article 6.

Establiments comercials no singulars (ECNS): la resta d'establiments comercials.

L'article 19 regula les implantacions dels establiments comercials subjectes a llicència comercial.

Segons aquest Decret, al municipi, només hi són possibles implantacions comercials de menys de 800 m<sup>2</sup> de superfície de venda, en sòl urbà i urbanitzable, on l'ús residencial sigui dominant i sense arribar a configurar un gran establiment comercial col·lectiu o gran establiment comercial territorial, o sigui, enlloc.

De la mateixa manera, els establiments singulars es poden implantar on el planejament urbanístic admeti l'ús comercial, d'acord amb els articles 6 i 9 del Decret Llei 1/2009.

Pel que fa a l'aparcament relacionat amb els grans establiments comercials singulars, s'ha d'ajustar, a l'article 12 del Decret 378/2006, un mínim d'una plaça per cada 50 m<sup>2</sup> edificats, mentre que no es desenvolupi reglamentàriament el DL 1/2009.

- Oficines i serveis

Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que, d'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a la Divisió 8, les Agrupacions 95 i els grups 943, 944, 945 i 946 que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i lloguers i altres serveis. En aquest sentit, 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.

- Hotelers

El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hostaleria, que poden ser: hotels, hotels apartaments i pensions.

Hotel:

És aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indissoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.

Hotel apartament

És aquell establiment hotelers que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells, i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.

Motel:

És aquella especialitat d'hotel que se situa a no més de 500 m de l'eix d'una carretera i que compta amb l'accés independent per a cada habitació o grup residencial.

Pensió:

És aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, però no té serveis de menjar ni té instal·lacions individuals per a fer-ho.

Allotjament rural:

El que correspon a les activitats turístiques residencials de curta durada vinculades amb la natura, com ara els albergs juvenils, refugis de muntanya, centres de vacances, cases de colònies i residències cases de pagès. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses a la Classe 55.21 i 55.23, excepte la Subclasse 55.231.

Restauració:

Comprèn els locals i establiments dels sectors de la restauració com ara restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, wiskeries o similars, estaran adscrits a l'ús recreatiu.

Recreatiu:

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.

Comprèn els locals amb discoteques, bars musicals, pubs, whisqueries, sales de festes, bingos, cafès teatres, salons recreatius i similars.

Han de complir, la Llei 10/1990 sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics. Dintre de la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a la inclosa a l'agrupació 96.

- Indústria

Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Inclou les determinades per a la classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, i correspon a les incloses a la Divisió 15 a 40.

- Magatzem

S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 61 i al grup 754.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com a una indústria.

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 a un ús comercial.

- Serveis tècnics i mediambientals

Comprenen 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.

Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

- Tallers de reparació de vehicles

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i electricitat com a activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial.

No inclouen els tallers del ram de la planxa o pintura que tindran la consideració d'indústria.

- Garatge aparcament

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici d'instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis.

Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics. D'acord amb la classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Classe 50.2 i la Subclasse 63.214.

- Estació de servei

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gasoil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats, de forma conjunta, els elements següents:

Tres aparells sortidors per al subministrament de benzines i gasoil d'automoció.

Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire

Equip d'extinció d'incendis

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils, magatzem (relacionat amb la pròpia instal·lació).

- Educatiu

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (preescolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari), que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

Dintre de la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'agrupació 93 sobre educació i investigació.

Quan l'ús educatiu necessiti instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan, com a mínim, amb els criteris de la indústria urbana.

- Sanitari assistencial

És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars.

També, comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de vells, etc. sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i, per tant, no siguin assimilables a l'ús residencial, així com 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/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per a guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

- Esportiu

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, esquaix, piscines i similars.

- Cultural

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.

- Associatiu

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

- Religios

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

- Agrícola

En general, comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins.

D'acord amb la Classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 01.

- Pecuari

Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, vivers... D'acord amb la Classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 02.

- Forestal

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen. D'acord amb la Classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en el grup 05.

- Activitats extractives

Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. D'acord amb la Classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 21 i 23.

- Càmping i caravàning

És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats. D'acord amb la classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Classe 55.22.

B.2 Classificació d'activitats segons el règim d'intervenció

Les activitats sotmeses als sistemes d'intervenció administrativa que es regulen es classifiquen en:

Industrials

Mineres

Agrícoles i ramaderes

Energètiques

Comercials i de serveis

Recreatives, espectacles i d'oci

De gestió de residus

Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte els annexos d'activitats que estableix la Llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, així com les ordenances reguladores corresponents:

Activitats sotmeses al règim d'autorització (Annex I del reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)

Règim de llicència amb informe preceptiu (Annex II.1 del reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)

Règim de llicència (Annex II.2 del reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)

Règim de comunicació (Annex III del reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)

B.3 Situació relativa de les activitats

3.1 Edifici aïllat

S'entén per edifici aïllat el que deixa una franja lliure d'edificació, tant amb els edificis confrontants com amb el carrer.

3.2 Edifici independitzat

S'entén per edifici independitzat, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell amb parets de separació amb els predis confrontants a partir dels fonaments, deixant un espai lliure intermedi de 15 cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, excepte a les façanes on es disposarà d'aïllament per juntes de dilatació i, a la part superior, on es disposarà una tanca o protecció amb material elàstic, per tal d'evitar la introducció de deixalles o

aigua de pluja a l'espai intermedi. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de façanes i la protecció superior són a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

3.3 Situacions relatives de l'activitat

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

La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, i les plantes superiors i inferiors a la principal poden ocupar la mateixa activitat

D'acord amb aquesta ubicació, s'estableixen les següents situacions (vegeu els gràfics de l'article següent):

1. Situació 1: dins del sòl urbà residencial

En planta soterrània d'edifici d'habitatges amb accés independent.

En planta baixa d'edifici d'habitatges amb accés independent

En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per mitjà d'espais comunitaris

En planta pis d'edifici d'habitatges amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.

2. Situació 2: dins del sòl urbà residencial

En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu

En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge

Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu

3. Situació 3: en zones industrials dins del nucli urbà

En edifici independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat

En edifici independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat

4. Situació 4: en zones industrials separades del nucli urbà

En edificis aïllats fins a 7 metres de les parcel·les veïnes

En edificis aïllats a més de 7 metres de les parcel·les i dedicats a una única activitat.

5. Situació 5: en zones allunyades del nucli urbà

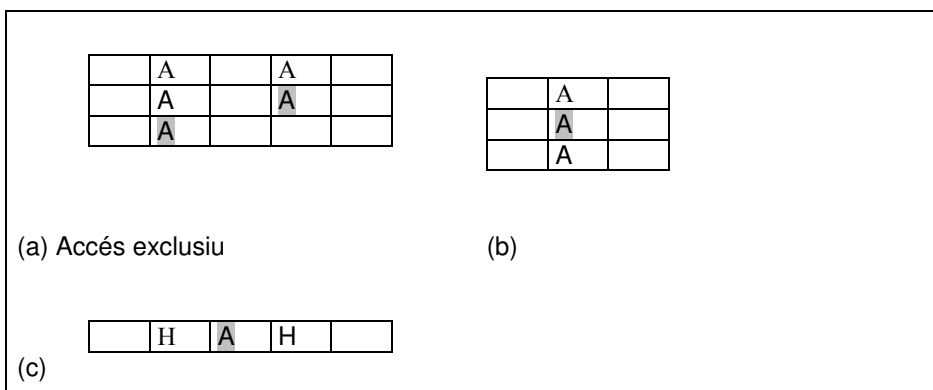
En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.

3.4 Grafies que representen les situacions relatives de les activitats:

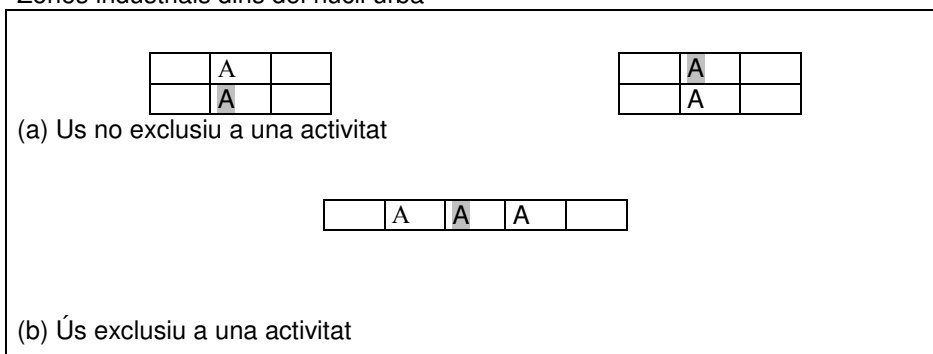
Sòl urbà residencial

<table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td></td><td>H</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>H</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>A</td><td></td></tr> </table> <p>(a) Accés independent</p>		H			H			A		<table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td></td><td>H</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>H</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>H</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>A</td><td></td></tr> </table> <p>(b) Accés independent</p>		H			H			H			A				
	H																								
	H																								
	A																								
	H																								
	H																								
	H																								
	A																								
<table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td></td><td>H</td><td></td><td>H</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>H</td><td></td><td>A</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>A</td><td></td><td>A</td><td></td></tr> </table> <p>(c) Accés comunitari</p>		H		H			H		A			A		A		<table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td></td><td>A</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>H</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>A</td><td></td></tr> </table> <p>(d) Accés comunitari</p>		A			H			A	
	H		H																						
	H		A																						
	A		A																						
	A																								
	H																								
	A																								

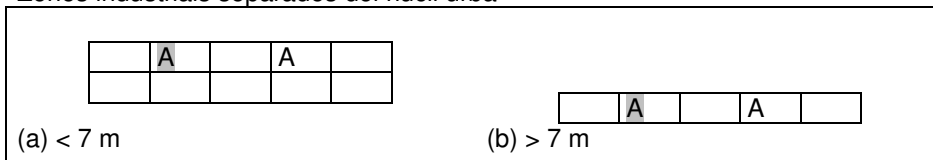
Sòl urbà residencial



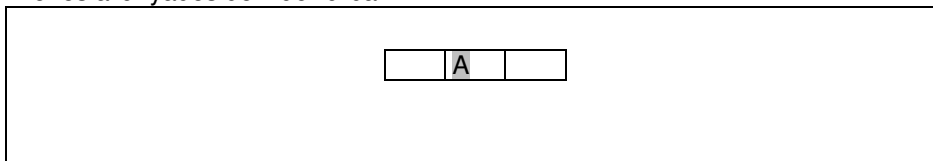
Zones industrials dins del nucli urbà



Zones industrials separades del nucli urbà



Zones allunyades del nucli urbà



A: Activitat  
 H: Habitatge  
 Situació de l'activitat

ANNEX 2: INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL

C. ACTES SUBJECTES A L·LICÈNCIA

Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 179 del DL 1/2005 i els reglaments que el desenvolupen. També, restaran subjectes a llicència, autorització o permís municipal, les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental, tant per a ser implantades com per a qualsevol canvi substancial que s'hi pretengui introduir un cop autoritzades, en els termes previstos per la pròpia Llei i la normativa de desenvolupament.

La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques amb competències concurrents no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal.

Els actes detallats a l'article 179.1 DL, promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o entitats de dret públic que administrin béns de titularitat pública estaran igualment subjectes a llicència municipal. No obstant això, en cas d'urgència o excepcional interès públic, la llicència estarà subjecte al procediment singular establert a l'article 182.2 DL.

Les llicències tenen caràcter de document públic.

Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada, pels quals s'haurà de demanar autorització expressa.

#### D. INNECESSARIETAT DE L'OBTENCIÓ DE LLICÈNCIA

Les obres d'urbanització que s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització complementari i/o planejament derivat, degudament aprovats i les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

Tampoc, caldrà la llicència de parcel·lació ni acreditació de la seva innecessarietat, quan la incorporació de part d'una finca determinada a un expedient de compensació o reparcel·lació exigís la seva segregació o quan la segregació o divisió es produís com a conseqüència d'operacions destinades a la creació o increment de patrimonis públics.

#### E. PROCEDIMENT D'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES

Les sol·licituds de llicència es tramitaran i resoldran segons el procediment establert a la legislació de règim local.

Les llicències per a usos o obres justificades de caràcter provisional, que no haguessin de dificultar l'execució dels plans, s'adequaran al règim que preveu l'article 53 DL, requeriran el previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de Girona, així com el compliment de les altres condicions del procediment per a l'autorització establertes a l'article 54 del DL 1/2005.

Les llicències per autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que s'hagin d'emplaçar al medi rural (article 47.4 DL ), els projectes de noves construccions descrits a l'article 47.6 DL i la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals contingudes en el catàleg específic d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estan subjectes, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment singular establert en els articles 48, 49 i 50 DL.

#### F. CONTINGUT DE LES LLICÈNCIES

El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió,



condicions, garanties i altres extrems identificadors. L'Ajuntament diligenciarà un exemplar del projecte tècnic o croquis amb la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

En el cas de les llicències de parcel·lació urbanística en qualsevol classe de sòl, el projecte de parcel·lació estarà integrat, com a mínim, pels documents següents:

Memòria justificativa de la procedència, de les dimensions de les parcel·les proposades, sobre la base del planejament respectiu.

Plànol parcel·lari, a escala adequada, amb indicació de les parcel·les indivisibles, la qualificació urbanística dels lots i els terrenys destinats o reservats per a sistemes generals o locals. Aquest document es pot substituir quan el planejament en vigor incorpora el plànol parcel·lari per la còpia certificada d'aquest més les dades necessàries.

Els actes d'atorgament de llicència són reglats i, per tant, subjectes al compliment de les normes urbanístiques d'aquest POUM, les ordenances municipals i la legislació urbanística vigent.

Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir el titular de la caducitat de la llicència.

#### G. CONDICIONS DE L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES

Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquesta normativa respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.

L'atorgament de la llicència de parcel·lació ha d'incorporar una còpia certificada del plànol parcel·lari.

En sòl urbà no consolidat, quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveuen els articles 43 i 44 del DL 1/2005.

Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys de sòl urbà que no tinguin la condició de solar d'acord amb l'article 29 DL, poden ser simultànies la urbanització i l'edificació per facilitar i agilitar les promocions d'habitatge públic, tal com disposa l'article 41 DL i els articles dels reglaments que el desenvolupin.

En sòl urbanitzable delimitat, no es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació fins que s'hagi aprovat definitivament el corresponent pla parcial urbanístic, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts en els articles 44 i 45 DL.

En terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable, l'atorgament de llicències se subjectarà a la regulació i procediments fixats per a cada cas en aquestes normes urbanístiques. A més, amb caràcter general, s'observaran les determinacions i directrius previstes en els articles 47 a 51 DL.

#### H. CADUCITAT, TERMINI I PRÒRROGA DE LES LLICÈNCIES

D'acord amb l'article 181.1 del DL 1/2005, el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, 1 i 3 anys a comptar des de l'endemà de la data de notificació al promotor.

Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreten en els apartats 2, 3 i 4 de l'article 181 del DL 1/2005.

La caducitat de les llicències ha de ser declarada expressament, prèvia audiència a l'interessat.

#### I. CLASSIFICACIÓ DE LES OBRES

Als efectes del que estableix l'article 75 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (o normes que el substitueixin o complementin) que, per a la sol·licitud de la llicència, han d'acompanyar el projecte tècnic subscrit per un facultatiu competent i pel sol·licitant i el full d'assumpció de la direcció facultativa visat pel corresponent col·legi professional, les obres d'edificació, reforma, reparació o rehabilitació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents i, en tot cas, les següents:

Les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.

Les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.

Les de reforma que modifiquin la distribució interior de l'edifici.

Les que es realitzin a façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.

Les obres que afectin immobles del patrimoni històric-artístic, o que es trobin inclosos en el Pla especial de patrimoni o en el catàleg específic de masies i cases rurals de l'article "habitatges preexistents en sòl no urbanitzable".

Les obres d'enderrocament d'edificis existents.

Les de construcció de murs de contenció.

Les obres de moviments de terres.

Les d'urbanització que no configuren un projecte d'urbanització.

Les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.

La col·locació de grues torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors.

El canvi o reparació puntual d'elements estructurals.

L'execució o modificació d'obertures que afectin elements estructurals.

El llistat anterior no té caràcter exhaustiu i, per tant, s'hi consideren incloses per analogia les actuacions que siguin similars, quant a entitat tècnica, naturalesa econòmica i transcendència urbanística i, en general, totes aquelles que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat superior.

En el supòsit d'obres de reforma, cal adjuntar, a més, els plànols explicatius de l'estat actual de l'edificació i fotografies que mostrin des de diferents perspectives l'estat actual de l'element o edifici, així com la seva integració i relació amb l'entorn.

Als efectes de l'article 96 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, per a les sol·licituds de llicència de les obres que no estan contemplades en l'apartat anterior, caldrà adjuntar una descripció escrita de les obres indicant la seva extensió, situació i pressupost.

Per a les obres que es relacionen a continuació amb la corresponent sol·licitud, cal adjuntar la documentació complementària següent: una memòria i pressupost detallats i, a més, quan s'indica amb la lletra D, l'acceptació de la direcció facultativa visada pel corresponent col·legi professional i quan s'indica amb la lletra P, plànols signats i visats per un facultatiu competent:

Construcció, reparació o supressió de guals a la voravia.

Ocupació provisional de l'espai públic per a la construcció no emparada en llicència d'obres majors.

Construcció de barraques i quioscs per a exposició i venda (P i D)

Col·locació d'anuncis i rètols, excepte els situats a la coberta de l'edificació subjectes a llicència d'obres majors (P)  
Col·locació de marquesines per a comerços (P i D)  
Instal·lació de barreres i tanques de protecció de les obres (D)  
Construcció de ponts, bastides i similars (D)  
Execució de cales, pous i sondejos d'exploració, quan encara no s'ha atorgat llicència d'obres (D)  
Apuntament de façanes (D)  
Treballs d'anivellament de terrenys que no alterin més d'1 metre les cotes naturals i no afectin les mesures de les alçàries reguladores de l'edificació (P i D)  
Obres interiors i instal·lacions en locals no destinats a habitatges, sense modificació estructural que millorin les condicions d'higiene i estètica (D)  
Reparació de cobertes i terrats (D)  
Reparació, pintura i estucat de façanes no incloses en catàlegs d'interès historicoartístic (D)  
Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions (D)  
Construcció de pous i fosses sèptiques (P i D)  
Modificació de balcons, lleixes o elements sortints (P i D)  
Execució o modificació d'obertures que no afectin elements estructurals (D)  
Formació de cambres de bany en locals comercials, oficines i magatzems  
Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats (D)  
Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes (D)  
Coberts lleugers oberts o tancats lateralment per envans de superfície menor de 30 m<sup>2</sup> i d'alçària inferior a 4 metres (P i D) i dins d'edificis no inclosos en el catàleg d'interès historicoartístic.  
Construcció o enderroc de coberts provisionals d'una planta, de superfície inferior a 30 m<sup>2</sup> i d'alçària inferior a 4 metres (P i D)  
Construcció de tanques o barreres definitives (P)  
Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici construït amb variacions menors de +- 1,50 metres respecte del terreny natural en qualsevol punt (D)  
Col·locació de veles, portes, reixes i persianes en obertures, per tal de garantir l'adequació cromàtica a l'entorn.

#### J. SEGUIMENT DE LES OBRES

Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i rasant, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici, si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.

Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçària autoritzada, a l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions de les quals s'estendrà la corresponent acta.

Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb una certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària, amb l'objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat, en la seva realització, a la llicència atorgada i també si s'han refet tots els danys i perjudicis causats a la via pública, desguassos,

subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg, així com també de caràcter privat o a tercers.  
Si la comprovació resulta positiva, l'Ajuntament atorgarà la llicència de primera ocupació de l'edificació.

#### K. ESTABLIMENT DE TERMINIS PER A EDIFICAR

Els propietaris hauran d'emprendre l'edificació en els terminis i termes establerts en els articles 167 i 168 del DL 1/2005. En cas d'incompliment, l'Ajuntament podrà iniciar el procediment d'alienació forçosa de propietats establert en els articles 171 i 172 del mateix text legal, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i evitar la retenció especulativa de solars.

Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament, que compti amb PAUM vigent, podrà constituir el Registre municipal de solars, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

#### J. Infraccions urbanístiques

Els actes d'edificació i ús del sòl, sense llicència o sense ajustar-se a les seves condicions, legalment tipificats com a infracció urbanística pel Títol VII del DL 1/2005, comportaran les actuacions de protecció de la legalitat urbanística, disciplinàries i sancionadores establertes en els articles 197 i següents del mateix text legal i desenvolupades pels seus reglaments no derogats pel Decret 166/2002, d'11 de juny, pel qual s'aprova la taula de vigència de les disposicions afectades per la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

### ANNEX 3: ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT

#### L. SOROLL I VIBRACIONS

##### 1.1 Definicions

S'entén per contaminació acústica la presència de sorolls, sigui quin sigui l'origen de la seva emissió, que suposi molèsties, riscos o perjudicis per a les persones i el desenvolupament de les seves activitats quotidianes, o que causi danys al medi ambient.

Als efectes d'aquesta Ordenança, s'utilitzaran les definicions acústiques, notacions i unitats que figuren a la "Norma bàsica de l'edificació NBE-CA-81, sobre condicions acústiques en els edificis", aprovada pel Reial decret 1909/81, del 24 de juliol, o les normes que en el futur la modifiquin o substitueixen, com la Llei de protecció contra la contaminació acústica aprovada recentment pel Parlament de Catalunya.

Per a la correcta utilització dels termes acústics no inclosos a l'esmentada norma, es recorrerà al significat que apareix a les normes UNE i, si no, a les normes ISO.

Quant a la regulació de sorolls i vibracions en l'àmbit del municipi, sense perjudici d'altres actuacions municipals en aquest àmbit, es recomana incorporar, amb caràcter general, a les ordenances aplicables a tot el municipi "l'Ordenança municipal tipus, reguladora dels sorolls i les vibracions" aprovada per resolució del conseller de Medi Ambient, de data 30 d'octubre de 1995 (DOGC núm. 2126, de 10 de novembre de 1995).

Segons la recent aprovada Llei de protecció contra la contaminació acústica, mitjançant la qual els ajuntaments disposaran d'un marc legislatiu per afrontar el

tema de la contaminació acústica, cal establir la capacitat acústica en el territori municipal i prendre mesures en les zones on se superin els màxims.

Els projectes d'activitats que s'han de sotmetre al procediment establert a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, consideren el soroll un element que cal avaluar per assolir l'autorització o llicència ambiental corresponent.

Per a les infraestructures i activitats no sotmeses a la Llei d'intervenció integral de l'administració ambiental, les declaracions d'impacte ambiental estableixen valors límit de nivell de soroll que no poden sobrepassar.

En un termini de 4 anys, caldrà introduir el vector soroll en la planificació del territori mitjançant el mapa de capacitat acústica. L'Ajuntament haurà d'aprovar el cadastre de soroll en el termini màxim de 6 anys, a comptar de la data d'entrada en vigor de la Llei de protecció contra la contaminació acústica i donar-ne trasllat al Departament de Medi Ambient.

L'Ajuntament serà l'encarregat de realitzar la inspecció i control de la contaminació acústica de:

Activitats de lleure i recreatives

Vies urbanes

Comportaments cívics

Circulació de vehicles a motor

Aires condicionats

Nivells sonors

1.2 Els nivells sonors calculats en projectes i les lectures o registres realitzats mitjançant equips d'amidament s'expressaran en dBA. (decibels escala de ponderació A).

Nivell sonor exterior

És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) i mesurat a l'exterior del lloc de la recepció. Quan el punt de recepció estigui situat en un edifici, el micròfon de l'equip de mesura es col·locarà a una distància de 0,5 a 1 m de la façana, murs exteriors de patis d'illa o de celoberts de l'edifici receptor. Si el punt de recepció està situat a la via pública o espais públics, el micròfon es col·locarà a 10 m dels límits de la propietat de l'establiment o activitat emissora, i a 1,5 m d'alçària sobre el sòl.

Nivell sonor interior

És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) mesurat a l'interior de l'edifici receptor. El micròfon de l'equip de mesura es col·locarà en el centre de l'habitació i a una distància no inferior a 1 m de les parets i a una alçària d'1,5 m. El mesurament s'efectuarà amb les finestres i els balcons tancats.

El nivell sonor interior només s'utilitzarà com a indicador del grau de molèstia per soroll en un edifici, quan es presumeixi que el soroll es transmet des del local emissor per l'estructura i no per via aèria de façana, finestres o balcons i, en aquest cas, el criteri a aplicar serà el del nivell sonor exterior.

1.3 Projecte acústic

S'exigirà un projecte acústic a totes les activitats contigües a habitatges (situacions relatives 0, 1, 2, 3 i 6), i que funcionin, totalment o parcialment, en horari nocturn.

S'exigirà igualment un projecte acústic a les activitats situades en contigüïtat amb usos educatius o sanitari assistencials.

Els serveis tècnics municipals podran exigir la presentació d'un projecte acústic a aquelles activitats que, malgrat que funcionin exclusivament en horari diürn, es

realitzin en contigüitat amb l'habitatge i presentin una especial problemàtica, pel que fa als sorolls i les vibracions.

#### 1.4 Nivells màxims

Els nivells màxims de soroll expressats en dB (A), que es poden percebre a la zona receptora a causa del funcionament d'una activitat, s'ajustaran als valors assenyalats a les taules següents:

Els nivells màxims de soroll assenyalats a la taula anterior admetran una tolerància de 3 dB (A) a les zones M i I.

Qualsevol activitat considerada com a ús de restauració, recreatiu, industrial i magatzem, situada en zones "H" i "M" i en contigüitat amb els usos d'habitatge, educatiu i sanitari assistencial, tindrà un aïllament acústic en dB (A), que vindrà donat per l'expressió (Lp-25). En tot cas, haurà d'assegurar que, a la zona receptora, es mantindran els valors de la taula de l'apartat 1.

ZONA RECEPTORA	NIVELLS SONORS [dB (A)]			
	INTERIORS		EXTERIORS	
	Dia	Nit	Dia	Nit
Zones unifamiliars, equipaments sanitaris	35	25	55	45

ZONA RECEPTORA	NIVELLS SONORS [dB (A)]			
	INTERIORS		EXTERIORS	
	Dia	Nit	Dia	Nit
Zones plurifamiliars, equipaments educatius	35	25	55	50
Zones industrials i altres zones	45	40	65	60

#### 1.5 Regulació de les vibracions

Els nivells de vibracions màxims admissibles en el local receptor, expressats en dB, s'ajustaran als valors que es fixen a continuació:

Per tal d'evitar la transmissió de vibracions i sorolls a través de l'estructura, en activitats situades en contigüitat amb l'ús d'habitatge, educatiu i sanitari assistencial, s'adoptaran les mesures preventives següents:

ZONA RECEPTORA	NIVELLS DE VIBRACIONS LA màxim, dB	
	Dia	Nit
	Zones unifamiliars i plurifamiliars	60
Zones industrials	65	60

Totes les màquines aniran dotades d'elements esmorteïdors de vibracions o es muntaran sobre bancades apropiades per esmorteir les vibracions.

Les màquines s'instal·laran separades de les parets mitgeres i, en cap cas, no podran tenir suport en parets, ni en pilars, ni en sostres, llevat en aquest últim cas, de petites unitats auxiliars d'aire condicionat o de ventilació, sempre que la suspensió es faci mitjançant la instal·lació d'esmorteïdors de baixa freqüència.

Les connexions de ventiladors centrífugs, compressors, bombes i, en general, d'equips de transport de fluids als conductes de distribució i canonades s'executaran sempre mitjançant acoblaments elàstics.

Els elements de suport de conductes i les canonades de distribució de fluids es muntaran, particularment, en els primers trams, amb elements elàstics, per tal d'evitar la transmissió de vibracions a través de l'estructura de l'edifici.

En travessar parets, els conductes i canonades ho faran sense encast i amb muntatge elàstic de provada eficàcia.

No s'admetrà la instal·lació de conductes o canonades propis de l'activitat en els falsos sostres d'aïllament acústic o entre els elements d'una doble paret. Tampoc, no s'admetrà la utilització d'aquestes cambres acústiques com a plènums d'impulsió o retorn d'aire condicionat.

#### 1.6 Horaris

A efectes d'aplicació dels nivells màxims admissibles, es consideren horaris diürn i nocturn els que s'indiquen a la taula següent:

ZONA RECEPTORA	HORARI	
	DIA	NIT
H, Zones unifamiliars	8-21	21-8
M, Zones plurifamiliars	7-22	22-7
I, Zones industrials	8-23	23-8

#### 1.7 Mesures complementàries

L'Ajuntament ha d'atendre els requeriments de prevenció, correcció i millora dels nivells d'avaluació, mitjançant les actuacions següents:

Apantallaments acústics

Pavimentació de les vies de circulació urbana amb materials absorbents

Equipaments urbans de baixa emissió sonora

Gestió del trànsit

### M. CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

#### 1.1 Definicions

L'activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera és aquella que, per raó de les seves emissions, provoqui, a l'aire, la presència de substàncies o de formes d'energia que impliquin risc, dany immediat o diferit o molèsties per a les persones i per als béns de qualsevol naturalesa.

Els règims de prevenció i control, als quals estaran sotmeses les activitats a implantar, seran, segons escaigui, els previstos a la Llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i, en el seu cas, per allò que determini la normativa sectorial en matèria de protecció de l'ambient atmosfèric.

Normativa sectorial:

Llei 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la Llei de protecció de l'ambient atmosfèric.

Llei 7/1998, de 5 de juny, de modificació de la Llei de protecció de l'ambient atmosfèric.

#### 1.2 Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica

A partir de la relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera indicades en el Decret 322/87, per classificar les activitats en funció de la repercussió sobre l'ambient atmosfèric s'estableixen els grups següents:

Grup A: activitats especialment contaminadores de l'atmosfera que s'han d'instal·lar en zones especials.

Grup B: activitats molt contaminadores de l'atmosfera que han de disposar de les instal·lacions adients, perquè es respectin els nivells admissibles d'immissió de contaminants a l'atmosfera.

Grup C: activitats contaminadores de l'atmosfera que hauran de mantenir, en tot moment, els nivells d'immissió de contaminants per sota dels nivells màxims admissibles.

Grup D: activitats no incloses en els grups A, B, C, de les quals els nivells d'immissió de contaminants estan per sota dels nivells màxims admissibles.

Les activitats classificades en el grup A no són admissibles amb caràcter general. Malgrat això, i després de redactar un estudi d'impacte ambiental, l'Ajuntament podrà autoritzar, si escau, aquestes activitats.

### 1.3 Emissions a l'atmosfera

Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen en el Decret 833/75, de 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/72, de 22 de desembre, o altra normativa que el substitueixi o complementi.

No es poden llençar a l'exterior fums, bafs, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent que l'ambient per les façanes i els patis de tot tipus. Se n'exceptuen les instal·lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 Kfrigorios/hora, sempre que la temperatura del flux d'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent de la de l'entorn.

L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer per xemeneies o conductes. Segons els tipus de contaminants emesos, es distingeixen 4 nivells.

**NIVELL 1:** focus de combustió que consumeixin combustibles gasosos, instal·lacions de renovació d'aire, instal·lacions de condicionament o qualsevol altre que no emeti contaminants.

**NIVELL 2:** focus de combustió que consumeixin combustibles, en els quals el contingut de sofre és igual o inferior a l'1% i, normalment, emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann; activitats que desprenen baf o pudor.

**NIVELL 3:** focus de combustió que utilitzen combustibles, en els quals el contingut de sofre és igual o inferior al 2,5% i que, normalment, emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann, tret dels moments d'encesa i càrrega i, en aquest cas, o en el qual l'opacitat no sigui superior a 10 min./h; activitats que desprenen emanacions de gasos irritants o tòxics.

**NIVELL 4:** xemeneies que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 2 de l'escala de Ringelmann i, al número 3, en els moments d'encesa i càrrega, per un temps no superior a 10 min./h; activitats que desprenen partícules sòlides en suspensió.

Per a aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió, regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, a la autorització o llicència ambiental per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment, si escau, a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris i permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin en la llicència esmentada

### 1.4 Alçària de xemeneies

L'alçària de les xemeneies per als diferents nivells serà:

**NIVELL 1:** alçària superior a 2 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi 10 m i amb centre a la xemeneia.



NIVELL 2: alçària superior a 3 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi de 25 m i amb centre a la xemeneia.

NIVELL 3: alçària superior a 4 metres a tota edificació situada en un cercle de radi de 40 m i amb centre a la xemeneia.

NIVELL 4: alçària superior a 6 metres a tota edificació situada dins d'un cercle de radi de 80 m i amb centre a la xemeneia.

## N. AIGÜES RESIDUALS

### 1.1 Usos de l'aigua

Usos domèstics de l'aigua: els usos particulars que es corresponen amb l'ús de l'aigua per a sanitaris, per a dutxes, per a cuina i menjador, per a rentades de roba i de vaixelles, per a neteges, regs de parcs i jardins, refrigeració i condicionaments domiciliaris sense activitat industrial i, amb altres usos de l'aigua que es puguin considerar consums inherents o propis de l'activitat humana no industrial, ni comercial, ni agrícola, ni ramadera.

Usos agrícoles i assimilables de l'aigua: els corresponents a activitats incloses en els grups 01.1, 01.3, 01.4 i la divisió 0.2 de la secció A de la Classificació catalana d'activitats econòmiques (CCAE-93), aprovada pel Decret 97/1995, de 21 de febrer.

Usos ramaders i assimilables de l'aigua: els corresponents a activitats incloses en els grups 01.2 i 01.5 de la secció A de la CCAE-93.

Usos industrials i assimilables de l'aigua: els corresponents a activitats incloses en la divisió 05.02 de la secció B i les seccions C, D i E de la CCAE-93. Es consideren usos assimilables als industrials els corresponents a la resta d'activitats econòmiques, sempre que no estiguin inclosos en els punts 1, 2 o 3 d'aquest apartat.

### 1.2 Classificació dels abocaments

Segons el Decret 83/1996, sobre regularització d'abocaments d'aigües residuals, aquests es classifiquen en funció de la seva situació administrativa i del medi receptor:

#### 1 Abocaments a llera pública

Autoritzats conforme a les disposicions de la Llei d'aigües, amb instal·lacions acabades i en funcionament, respectant els límits imposats.

Autoritzats sense que respectin els límits de la resolució, o autoritzats amb anterioritat a la Llei d'aigües.

Amb autorització provisional conforme a les normes de l'Ordre del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de 19 de febrer de 1987, havent finalitzat les actuacions previstes i amb compliment dels límits imposats, o quan encara disposin de termini per a dur-les a terme.

Amb autorització provisional, un cop exhaurit el termini d'actuacions previst i sense complir els límits de la resolució.

No autoritzats.

#### 1.3 Abocaments exclosos

Resten exclosos de l'aplicació els abocaments municipals, mentre que no s'incorporin a les previsions del Pla de sanejament de Catalunya, i els abocaments al medi receptor d'aigües residuals de tipus sanitari o assimilable, el volum dels quals no sobrepassi els 6.000 m<sup>3</sup>/any ni els 20 m<sup>3</sup>/dia, sempre que no puguin provocar afeccions significatives en zones sensibles. No obstant això, l'exclusió no s'aplica als abocaments municipals d'aigües residuals industrials que no compleixin les ordenances locals d'abocaments.

#### 1.4 Abocaments municipals

Resten autoritzats els abocaments municipals de tipus domèstic o de naturalesa assimilable a domèstic, inclosos en les previsions del Pla de sanejament de Catalunya. L'Agència Catalana de l'Aigua, prèvia audiència a les administracions actuants encarregades de l'explotació i manteniment de les instal·lacions de depuració d'aigües residuals, les condicions i límits a què resten sotmesos els abocaments.

#### 1.5 Competències

Corresponen als ens locals, d'acord amb la legislació de règim local, amb la de sanitat i amb les previsions d'aquesta Llei, les competències relatives als àmbits següents:

L'abastament d'aigua potable.

El clavegueram i el tractament d'aigües residuals.

El control sanitari de les aigües residuals.

L'exercici de les funcions que aquesta Llei els atribueix.

La resta correspon a l'administració competent

#### 1.6 Condicions dels abocaments

Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal han de complir les disposicions, respecte d'instal·lacions de pretractament i depuració en origen –que hauran de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament de la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals)-, llicència d'abocament, llicència de connexió, etc., que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per ordenança municipal o per l'organisme al càrrec d'aquesta gestió.

Amb caràcter general (per a tot l'àmbit del municipi), quan no sigui possible la connexió amb la xarxa general de clavegueram i, per tant, amb el sistema de tractament corresponent, s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònoms, per als quals serà necessària la preceptiva autorització d'abocament de l'Agència Catalana de l'Aigua. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada i, en tot cas, compliran les disposicions de la Llei 6/1999, de 12 de Juliol, d'ordenació, gestió i tributació de l'aigua o les normes que la substitueixin o complementin.

#### 1.7 Recomanacions

Caldrà assumir l'aplicació de diverses estratègies per tal de reduir el consum d'aigua per al reg dels espais verds, com la selecció acurada de les espècies arbòries, l'automatització del reg i l'aprofitament de les aigües freàtiques del subsòl.

Millorar la qualitat ambiental dels nous habitatges, fomentant els sistemes d'estalvi, la reutilització i la gestió de l'aigua.

### O. RESIDUS

#### 1.1 Definicions

Els residus es classifiquen en 3 categories:

Residus especials. El residu especial és tot residu comprès a l'àmbit d'aplicació de la Directiva 91/689/CE, de 12 de desembre.

Residus no especials. El residu no especial és tot residu que no és classificat com a especial o com a inert.

Residus inerts. El residu inert és el residu que, un cop dipositat en un abocador, no experimenta transformacions físiques, químiques o biològiques significatives i que compleix els criteris de lixiviació determinats per reglament.

## 1.2 Tractament de residus

Els residus s'han de gestionar obligatòriament d'acord amb les determinacions establertes en el Catàleg de residus de Catalunya. El Catàleg de residus de Catalunya regula, com a formes de gestió dels residus, les activitats de valorització, tractament i disposició del rebuig.

Per a la gestió dels residus, per als quals no hi hagi instal·lacions autoritzades per fer els tractaments que resulten de l'aplicació del Catàleg, els productors o posseïdors d'aquests residus podran proposar formes de gestió alternatives que podran ser, excepcionalment, autoritzades per la Junta de Residus, sempre que se'n garanteixi una gestió ambientalment correcta.

Els productors de residus estan obligats a complir allò que estableix la normativa vigent que es relaciona a continuació:

### 1.3 Normativa general

Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus i Decret 34/1996, de 9 de gener, pel qual s'aprova el Catàleg de residus de Catalunya; modificat pel Decret 92/1999, de 6 d'abril i per la Resolució de 27 d'octubre de 1999. Llei 10/1998, de residus.

### 1.4 Residus industrials

Llei 6/1983, de 7 d'abril, sobre residus industrials.

Decret 142/1984, d'11 d'abril, sobre desplegament parcial de la Llei 6/1983, sobre residus industrials; modificacions establertes en el Decret 158/1994.

Decret legislatiu 2/1991, de 26 de setembre, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents en matèria de residus industrials.

### 1.5 Residus sanitaris

Decret 27/1999, de 9 de febrer, de la gestió dels residus sanitaris.

### 1.6 Enderrocs i residus de la construcció

Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció; mitjançant el qual cal condicionar expressament l'obtenció de la llicència municipal per a l'enderrocament de construccions.

Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció; mitjançant el qual l'Ajuntament ha d'atorgar una llicència ambiental de les instal·lacions de tractament i/o disposició d'enderrocs i altres residus de la construcció, previ informe vinculant de l'administració de la Generalitat o el Consell Comarcal, per ajustar-se a les noves exigències de la normativa ambiental. L'ens local ha de tenir coneixement, en tot moment, de la correcta gestió i destinació d'aquests residus.

Resulta d'especial interès l'aprovació d'una ordenança municipal que reguli la gestió d'aquests tipus de residus, per tal de donar compliment a la normativa esmentada.

### Programes

Programa de gestió intracentre de residus sanitaris, Programa general de residus de Catalunya, Programa de gestió de les dejeccions ramaderes a Catalunya, Programa de gestió dels residus d'envasos de Catalunya. Programa de Gestió de Residus de la Construcció a Catalunya (PROGROC) per al període 2001-2006.

### 1.7 Recomanacions

La correcta gestió dels residus de la construcció i la utilització de materials ecològics i reciclats o reutilitzats en l'edificació són conceptes claus a tenir en compte per garantir una construcció sostenible.

## P. EXTRACCIONS D'ÀRIDS, TERRES, MINERALS

### 1.1 Extraccions de materials a les zones de domini públic

Les extraccions de materials, a tota la zona de domini públic, resten sotmeses a l'obtenció de l'oportuna concessió per part de l'Agència Catalana de l'Aigua, tràmit que haurà d'incloure l'informe preceptiu i vinculant del Departament de Medi Ambient, d'acord amb l'article 2.1 lletra e) del Decret 67/1991, de 8 d'abril, pel qual s'assignen competències i funcions al Departament de Medi Ambient.

### 1.2 Activitats extractives

Cal concretar, respecte d'aquest tipus d'activitats, que la concessió de llicència municipal, la qual s'haurà de tramitar segons el sistema d'intervenció administrativa establert per la Llei 3/1998, de 3 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, estarà condicionada a l'obtenció de l'autorització, permís o concessió minera que requereixi l'activitat extractiva de què es tracti.

En aquest darrer tràmit, en aplicació de les determinacions de la Llei 12/81, de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais naturals afectats per activitats extractives i Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives, s'haurà d'incloure el programa de restauració que haurà de comptar amb l'informe preceptiu del Departament de Medi Ambient.

## Q. OLORS

### 1.1 Definicions

S'entén per matèria olorosa qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire i perceptibles pel sentit de l'olfacte.

Quan la concentració de la substància sigui superior al nivell de toxicitat, s'haurà de tractar l'emissió olorosa, com si es tractés d'una contaminació atmosfèrica.

### 1.2 Regulació de les activitats en funció de les emissions de pudor

Totes les activitats que s'instal·lin, sigui quina sigui la localització, no podran produir pudor que sigui fàcilment detectable més enllà dels límits del local o la parcel·la on s'exerceixi l'activitat.

### 1.3 Valoració de les emissions de pudor

Mentre que no hi hagi equips capaços de detectar la pudor, la valoració es realitzarà organolèpticament mitjançant 3 persones que, en dies diferents i a diferents hores, detectaran la presència de matèries oloroses en l'aire.

### Radiacions electromagnètiques

### 1.4 Classificació i definicions

Les radiacions electromagnètiques es classifiquen en 2 grups:

## R. RADIACIONS NO IONITZANTS

Les radiacions no ionitzants són aquelles que s'emeten amb una freqüència compresa entre 0 i 3000 Thz. En aquest grup, s'hi troben les radiacions següents: subràdio, freqüències, ràdio freqüències, microones, infraroig, llum visible i ultraviolada no ionitzant.

### Radiacions ionitzants

Les radiacions ionitzants són aquelles que s'emeten amb freqüència superior a 3 Phz. En aquest grup, s'hi troben les radiacions següents: ultraviolades ionitzants, raigs X, raigs gamma, raigs còsmics.

- S'entenen per instal·lacions radioactives:

Les instal·lacions de qualsevol classe que continguin una font de radiació ionitzant.

Els aparells productors de radiacions ionitzants.

Els locals, els laboratoris, les fàbriques i les instal·lacions on es produeixin, manipulin o emmagatzemin matèries radioactives.

- No tindran la consideració d'instal·lacions radioactives, d'acord amb el que estableix el Decret 2865/72:

Els aparells generadors de radiacions que s'utilitzin amb finalitats mèdiques, que es regiran per allò que indica el Reial decret 1891/91 o les normes que el substitueixin o complementin.

Les instal·lacions que produeixin o on es manipulin o emmagatzemin materials radioactius, tals que els núclids emissors tinguin una activitat total de valor inferior a l'establert a l'apèndix del Decret 2869/72, o les normes que el substitueixin o complementin.

Les instal·lacions que encara no continguin materials radioactius amb activitats superiors a les indicades en el paràgraf anterior reuneixin les condicions següents:

Que el material radioactiu estigui protegit contra tot contacte o fuga.

Que, en tot punt accessible i a 0,1 metres de la superfície de l'aparell, la dosi no sobrepassi 0,1 mrem per hora, o bé que el flux de partícules beta o neutrons no sigui superior al que produiria una dosi equivalent a la distància anteriorment esmentada.

Que aquests aparells siguin d'un tipus homologat prèviament pel Ministeri d'Indústria.

Instal·lacions en què s'utilitzen materials radioactius de concentració inferior a 0,002 uc/g o materials radioactius sòlids de concentració inferior a 0,01 uc/g.

Equips en què els electrons s'accelerïn a una energia no superior a 5 KeV.

- Les instal·lacions radioactives es classifiquen en les 3 categories següents:

Primera categoria:

Les fàbriques de producció d'urani, tori i els seus compostos.

Les fàbriques de producció d'elements combustibles d'urani natural.

Les instal·lacions industrials d'irradiació .b) Segona categoria:

Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen núclids radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que, per a aquesta categoria, especifica l'apèndix del Decret 2869/72.

Les instal·lacions que utilitzen aparells de raig X que puguin funcionar amb una tensió de pic superior a 200 kW.

Els acceleradors de partícules i les instal·lacions on s'utilitzen fonts de neutrons.

c) Tercera categoria:

Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen núclids radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que, per a aquesta categoria, especifica l'apèndix del Decret 2869/72.

Les instal·lacions que utilitzen aparells generadors de Raig X, la tensió de pic de les quals sigui inferior a 200 kW.

1.1 Regulació de les activitats en funció de les radiacions electromagnètiques

La instal·lació d'activitats que produeixin radiacions no ionitzants que afectin el funcionament d'altres instal·lacions alienes a l'activitat queda regulada per la normativa que desenvolupa la Llei 32/2003, de 3 de novembre, general de telecomunicacions.

1.2 Control i autorització d'instal·lacions radioactives

Les instal·lacions radioactives, tant si són per finalitats mèdiques com industrials, estan sotmeses al control i l'autorització del Departament d'Indústria de la Generalitat de Catalunya.

Les autoritzacions a què estan sotmeses les instal·lacions radioactives són les següents:

De primera categoria, autorització prèvia, autorització de construcció i autorització de posada en marxa.

De segona categoria: autorització de construcció i autorització de posada en marxa.

De tercera categoria: autorització de posada en marxa.

La utilització d'equips i instal·lacions de Raig X amb finalitat de diagnòstic mèdic hauran de complir la normativa específica següent:

Les instal·lacions de Raig X aplicades al diagnòstic mèdic d'éssers humans o animals es regiran per allò que estableix el Reial decret 1891/91 o les normes que, en el futur, el modifiquin o substitueixin.

Les instal·lacions constituïdes per acceleradors de partícules, equips de Raig X utilitzats per teràpia i altres equips generadors de radiacions mèdiques, no inclosos en el paràgraf anterior, es regiran per allò que estableix el Decret 2869/72.

## S. RISC D'INCENDI

### 1.1 Regulació de les activitats en funció del risc d'incendi

Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o kg) de perillositat mitjana o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitjana segons NBE-CPI-96).

### 1.2 Definicions i unitats

Aquest capítol adopta les definicions notacions i unitats que figuren a la Norma bàsica de l'edificació "condicions de protecció contra incendis en els edificis" (NBE-CPI-96) aprovada pel RD 2177/96, de 4 d'octubre de 1996, i en allò que aquesta no regula, les que figuren en el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis als edificis.

### 1.3 Classificació de les activitats en funció del risc d'incendi

Per a la classificació de les activitats en funció del risc d'incendi, s'utilitzarà, com a paràmetre definidor, la càrrega tèrmica ponderada d'acord amb la taula següent:

Nivell	Qualificació	Càrrega de foc ponderada ( $Q_p$ del local en Mcal/m <sup>2</sup> )
1	Baix	$Q_p < 100$
2		$100 < Q_p < 200$
3	Mig	$200 < Q_p < 300$
4		$300 < Q_p < 400$
5		$400 < Q_p < 800$
6	Alt	$800 < Q_p < 1600$
7		$1600 < Q_p < 3200$
8		$3200 > Q_p$

En funció del paràmetre anterior i la situació relativa de l'activitat, s'estableix el quadre d'admissibilitat següent:

Situació relativa:	Risc intrínsec							
	1	2	3	4	5	6	7	8
0	x							
1	x	x						
2	x							
3	x							
4	x	x						
5	x	x						
6	x	x	x	x				
7	x	x	x	x	x	x	X	x
8	x	x	x	x	x	x	X	x
9	x	x	x	x	x	x	X	x

Les activitats instal·lades en situació 2, 3 no podran emmagatzemar ni utilitzar combustibles sòlids, líquids ni gasosos, a excepció d'aquells que s'utilitzen per a la calefacció del local. La instal·lació dels combustibles esmentats haurà de complir, en tot moment, amb la normativa que els sigui d'aplicació.

#### 1.4 Prevenció i protecció contra incendis

La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb la NBE-CPI-96 o les normes que la substitueixin o complementin; en aquelles activitats en què no sigui d'aplicació la NBE-CPI-96, s'aplicarà la normativa sectorial específica.

### T. RISC D'EXPLOSIÓ

#### 1.1 Definicions

Es consideren activitats amb risc d'explosió les que compleixen alguna de les característiques següents:

Activitats que utilitzin substàncies combustibles en algun dels processos següents:

Processos endotèrmics (hidrogenació, hidròlisi, aromatització, isomerització, sulfonació, alquilació, polimerització, halogenació, nitruració etc.).

Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o kg) de perillositat mitjana o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitjana segons NBE-CPI-96).

A pressió i temperatura ambient (mescla, centrifugació, filtratge, etc.)

A temperatura superior a l'ambient (destil·lació, assecatge, etc.)

Processos a pressió diferent a l'atmosfèrica.

Activitats que utilitzen explosius industrials.

S'exceptuen de la qualificació anterior aquelles activitats en què els combustibles ho siguin per calefacció dels locals i l'ús de les quals sigui regulat per la legislació i normativa vigent. (Reglament d'instal·lacions de calefacció climatització i aigua calenta sanitària).

#### 1.2 Regulació de les activitats en funció dels riscos d'explosió

No s'admetrà la instal·lació d'activitats amb risc d'explosió en locals situats a les zones 1, 2, 3, 4 i 5. En la resta de casos, la instal·lació de processos amb risc

d'explosió només es podrà realitzar en locals que comptin amb mesures de protecció i prevenció contra explosions i la compartimentació sigui, com a mínim, RF 120, en cas de processos físics i, RF-240, en cas de processos químics.

#### 1.3 Ordenances complementàries

En el marc del Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i d'altres instal·lacions de radiocomunicació, l'Ajuntament redactarà unes ordenances específiques respecte d'això, que estableixin, entre altres, els possibles emplaçaments i concentració d'aquests tipus d'instal·lacions.

En el marc de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, l'Ajuntament redactarà unes ordenances específiques relatives a la prevenció de la contaminació lumínica.

### ANNEX 4: ORDENANÇA D'APARCAMENT

#### U. REGULACIÓ GENERAL DE L'APARCAMENT

1. Totes les activitats que sol·licitin una llicència de nova instal·lació, de trasllat o d'ampliació que impliqui un augment, com a mínim, del 50% de la seva superfície hauran de disposar del nombre en places d'aparcament que es disposa en aquesta ordenança.

2. Amb caràcter general, seran causes d'exempció de les previsions que es fixen a l'apartat següent, les que s'especifiquen a continuació:

a) Causes urbanístiques:

La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que fixa l'apartat següent, si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

b) Altres causes:

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

#### 1.1 Nombre de places en funció de l'ús

1. La previsió de places d'aparcament, d'acord amb allò que indica l'apartat anterior, és la següent:

a) Ús comercial de superfície de venda inferior a 800 m<sup>2</sup>:

D'acord amb el que disposa el Decret 378/2006, d'acord amb la disposició transitòria del Decret 1/2009, la dotació d'aparcament prevista per als grans establiments comercials ha de ser, com a mínim, de 2 places per cada 100 m<sup>2</sup> edificats.

b) Ús hotel·ler:

- Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça cada 3 habitacions a partir de 12 habitacions.

- Establiments de 3 estrelles: una plaça cada 5 habitacions a partir de 20 habitacions.

- Resta d'establiments: una plaça cada 6 habitacions a partir de 24 habitacions.

c) Ús recreatiu:



- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 100 persones.

d) Ús de restauració:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 150 persones.

e) Ús industrial de superfície superior a 500 m<sup>2</sup>.

- Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció.

f) Ús de magatzems:

- Una plaça cada 200 m<sup>2</sup> o fracció fins a un màxim de 15 places.

g) Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m<sup>2</sup>.

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

h) Instal·lacions esportives:

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

2. Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

#### 1.2 Règim aplicable

1. L'àrea d'estacionament és un espai obert, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.

2. Es designa amb el nom d'aparcament o amb el de garatge aparcament l'espai situat a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl de terrenys edificables del mateix solar i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils. Seran terrenys edificables, a aquests efectes, els compresos dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació.

3. La construcció dels estacionaments, aparcaments i garatges aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquest apartat i, a més, a les limitacions addicionals exigibles en base a altres possibles usos compatibles, com per exemple estacionaments de servei, neteja de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.

#### 1.3 Superfície computable

1. Les superfícies d'edificació, preses per calcular el nombre de places d'aparcament o garatge aparcament, d'acord amb les normes urbanístiques del Pla general, hauran de referir-se a la superfície total construïda, que comprèn la del local destinat a l'activitat considerada, la dels serveis, magatzems i altres annexos existents.

2. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor a la meitat podrà descomptar-se, i la superior a la meitat haurà de computar-se com a un espai més.

#### 1.4 Superfície de la plaça

1. Cada plaça de garatge aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i cinquanta centímetres per cinc metres (2,50x5 m) i amb una altura lliure mínima de dos metres i vint centímetres (2,20 m).

2. En els garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, serà necessari reservar, permanentment, a la planta de més fàcil accés, i al més proper possible a aquest, com a mínim, una plaça per cada 100 de la seva capacitat total per a vehicles que transporten passatgers minusvàlids. L'amplada mínima serà de tres metres i trenta centímetres (3,30 m).

#### 1.5 Llicències

Estaran subjectes, a llicència prèvia de l'Administració municipal, la instal·lació, ampliació i modificació d'estacionaments, aparcaments i garatges aparcaments. En la sol·licitud corresponent, es faran constar, de forma expressa, a més dels requisits generals pertinents a cada cas, la naturalesa dels materials de construcció, número, pendent i dimensions de les rampes i radis de gir i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per evitar incendis.

#### 1.6 Activitat industrial

1. D'acord amb les normes urbanístiques del Pla, els aparcaments i garatges aparcaments s'assimilaran a l'ús industrial, a efectes d'admetre's per a l'emplaçament i la situació en què es trobin. Tot i així, en el cas d'allotjar un màxim de 4 vehicles automòbils en un local de superfície no superior a cent metres (100 m<sup>2</sup>) no quedaran subjectes al tràmit d'activitat industrial.

2. Els garatges aparcaments construïts amb llicència d'edificació anterior a l'aprovació d'aquestes ordenances, per l'obtenció de la llicència d'activitat industrial, es regiran per les normes vigents en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres.

#### 1.7 Relació amb la circulació

1. Els estacionaments, aparcaments i garatges aparcaments es projectaran atenent sempre les seves possibilitats d'accés i les necessitats de la circulació.

2. Si s'instal·lés en immobles amb façana a més d'una via pública, les sortides hauran de projectar-se per aquella que resulti més adequada atenent la circulació rodada existent en cadascuna de les vies públiques. La solució proposada es raonarà en un estudi de naturalesa i intensitat del trànsit.

#### 1.8 Supòsit especial

L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges aparcaments en aquelles finques situades en vies que, pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars, així ho aconsellin, excepte en el cas que s'adoptin les mesures correctores oportunes, mitjançant les condicions requerides en cada cas. El fet de denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges aparcaments, si fos obligatòria, no rellevarà els propietaris de l'esmentada obligació, que haurà de complir amb altres instal·lacions situades en el lloc i en la forma adequats, que podrà determinar l'Ajuntament.

#### 1.9 Altura lliure mínima

Els locals tindran una altura lliure mínima, en tots els seus punts, de dos metres i vint centímetres (2,20 m), que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions similars a les zones de circulació. A l'exterior, s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que poden penetrar, inferior a cinquanta centímetres (50 cm) l'altura lliure de pas del local i l'accés.

#### 1.10 Disposició de les places

La disposició de les places d'estacionament, aparcament i garatge aparcament serà la suficient perquè es pugui accedir a totes elles directament.

#### 1.11 Passadissos i accessos

1. En els plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència, figuraran assenyalats els emplaçaments i passadissos d'accés dels vehicles, tant en els estacionaments com en els aparcaments i garatges aparcaments.

2. En executar-se els projectes, se senyalaran sobre el paviment els emplaçaments i passadissos, així com el recorregut del camí per a l'usuari com a vianant, per tal d'evitar el risc d'envestida.

3. Els accessos que donen a la via pública estan dotats dels senyals de circulació preceptius per advertir els vianants i vehicles.

4. Els aparcaments amb capacitat no superior a 15 places podran tenir un únic accés per a vehicles i vianants, de tres metres (3 m) d'amplada, independentment de l'amplària del carrer des del qual es té accés. Els aparcaments amb capacitat per a més de 40 places hauran de tenir un accés per a vianants des de l'exterior, separat de l'accés per a vehicles o adequadament protegit i amb una amplària mínima de noranta centímetres (90 cm).

5. Per facilitar l'accés de minusvàlids als aparcaments públics, serà necessari que la planta on s'estableixi la reserva de places esmentada anteriorment estigui dotada amb un ascensor o bé una rampa, amb les condicions establertes pel Decret 135/1995, de 24 de març, que desplega la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del codi d'accessibilitat.

#### 1.12 Rampes i accessos

1. Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 metres i un pendent màxim de 4%.

2. L'amplada dels accessos a aparcaments no serà inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) per a dos sentits de circulació i, a tres metres (3 m), per a un únic sentit. Aquesta amplada haurà de respectar-se a l'entrada de l'aparcament i en el tram corresponent, si més no en els 4 primers metres a partir de l'entrada. En els aparcaments dotats amb medis mecànics substitutoris de rampes, quan no tinguin més de 12 places i s'autoritzin excepcionalment, la zona d'espera des de l'entrada serà de set metres i cinquanta centímetres (7,50 m) i l'amplada no inferior a cinc metres (5 m), mentre que, en els aparcaments robotitzats, serà la suficient perquè eviti l'espera a la via pública. En aquest cas, s'haurà de garantir una capacitat d'entrada per hora igual a un mínim de la meitat de la capacitat total de l'aparcament. En tot cas, l'autorització d'aparcaments mecanitzats o robotitzats i similars queda condicionada als requisits de tràfic, mobilitat i accessos que determini l'Ajuntament.

3. Els accessos per a un únic sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un i altre sentit, mitjançant la senyalització adequada.

4. Les rampes tindran l'amplada suficient no inferior a tres metres (3 m) per al pas lliure dels vehicles; quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre extrem i la rampa no permeti la doble circulació, s'haurà de disposar d'un sistema de senyalització adequat de bloqueig.

5. Les rampes on els vehicles hauran de circular en els dos sentits, el recorregut de les quals sigui superior a trenta-nou metres (39 m), tindran una amplària suficient no inferior a cinc metres (5 m) per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes a les quals serveixin sobrepassin la capacitat de 40 places.

6. Els garatges aparcaments amb capacitat per a més de 40 places hauran de disposar, com a mínim, d'un accés per a dos sentit de circulació d'una amplària no inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) o de dos accessos per a un únic sentit de tres metres (3 m) d'amplària mínima per a cadascun. Aquesta amplària haurà de respectar-se a l'entrada i en el tram corresponent, com a mínim, en els primers quatre metres (4 m) a partir de l'entrada.

7. Els garatges aparcaments amb capacitat per a més de 100 places hauran de tenir com a mínim dos accessos, que seran abalisats, de manera que s'estableixi el sentit únic de la circulació.

#### 1.13 Pendent de les rampes

Les rampes no sobrepassaran del 20% en el punt de màxim pendent. L'amplària mínima serà de tres metres (3 m), amb la sobreaplada necessària a les corbes, i el radi de curvatura, mesurat també en l'eix del carril de circulació, serà superior a sis metres (6 m). En els quatre metres (4 m) següents de profunditat als accessos del local, les rampes tindran un pendent màxim del 4%, quan hagin de ser utilitzades com a sortida al carrer.

#### 1.14 Aparells muntacotxes

Excepcionalment, es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells muntacotxes per a l'accés al garatge aparcament. Quan l'accés es realitzi exclusivament per aquest sistema, s'instal·larà un aparell per cada 20 places o fracció. L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de 10 metres i l'amplada no serà inferior a 6 metres.

#### 1.15 Accés i sortida de vianants

1. L'accés de vianants al garatge aparcament públic s'efectuarà a través de locals o passos destinats únicament al servei propi, i separats per murs o tanques d'una alçària de vuitanta centímetres (0,80 m), com a mínim, de qualsevol altre local o dependència. Es permetrà, en circumstàncies especials adequades, l'accés pel muntacàrregues o cintes transportadores, on les característiques de capacitat i càrrega útil hauran de consignar-se en cartells col·locats de forma que puguin ser llegits fàcilment, tant pels treballadors com pels usuaris. En aquest últim cas, els pisos elevats i soterranis corresponents tindran, cadascun, dues sortides d'emergència independents per al personal. Les caixes dels muntacàrregues hauran de quedar aïllades de la resta del local, a excepció de l'accés per murs d'obra o material incombustible.

2. Tot i el que disposa el paràgraf anterior, previ informe dels serveis tècnics municipals, es podran substituir les dues sortides d'emergència per una única amb unitat de pas equivalent, en consideració amb el número de places, facilitat constructiva o una altra circumstància anàloga.

#### 1.16 Prevenció d'incendis

En matèria de prevenció d'incendis, s'aplicarà allò que disposa l'apartat corresponent.

#### 1.17 Ventilació

1. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació a través de les obertures serà, com a mínim, d'un 5% de la del local, quan es trobin en façanes oposades que assegurin l'eliminació de l'aire a l'interior. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana, aquesta superfície de ventilació haurà de ser del 8%, com a mínim.

Quan la ventilació sigui forçada, haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m<sup>3</sup>/hora per m<sup>2</sup> de superfície.

#### U.2. Càrrega i descàrrega

##### 2.1 Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega

Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:

Comerç de superfície total superior a 400 m<sup>2</sup>.

Comerç de mitjana i gran superfície.

Indústria sotmesa al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior.

Magatzem de superfície superior a 200 m<sup>2</sup>.

#### 2.2 Condicions de la càrrega i descàrrega

La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior del local o dins del límit de la parcel·la, i tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 10 metres de llarg i 3 metres d'amplada, lliure de tot obstacle: en tot cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual, totalment a l'interior.

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

L'amplada de l'accés serà, com a mínim, de 4 metres en càrrega d'amplada igual o inferior a 6 metres o de 3 metres en carrers d'amplada superior a 6 metres.

En el cas d'accessos inferiors als indicats en el paràgraf anterior o d'activitats que, pel tipus de primeres matèries emprades o dels productes acabats necessitin vehicles de dimensions superiors a 2 x 6 metres, caldrà justificar expressament en el projecte d'instal·lació la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats sense entorpir el trànsit.

### ANNEX 5: EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS

#### 2.3 Ordres d'execució

Els deures legals d'ús, conservació i rehabilitació dels propietaris de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions es concreten a l'article 189 DL. Aquests deures inclouen la conservació i rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.

El mateix precepte habilita l'administració, en cas d'incompliment de les ordres d'execució de les obres necessàries per a conservar les esmentades condicions en incloure la finca en el Registre municipal de solars.

#### 2.4 Declaració d'estat ruïnós i acord de demolició

La declaració de l'estat ruïnós i l'acord de demolició total o parcial de les construccions, així com les disposicions que es dictin sobre habitabilitat dels immobles i el desallotjament pels seus ocupants, s'ajustarà a allò que disposa l'article 190 DL.

#### 2.5 Expedient

La declaració de ruïna es farà sempre previ expedient contradictori que s'iniciarà a instància del propietari de l'immoble o dels seus ocupants, d'ofici o en virtut d'una denúncia.

Els Serveis tècnics i la Policia municipal estan especialment obligats a donar part de qualsevol construcció que estimin ruïnosa.

#### 2.6 Procediment general

Les sol·licituds de declaració d'edifici ruïnós per part del propietari es resoldran seguint el procediment següent:

1r. Es presentaran en el Registre general de l'Ajuntament, i indicaran el nombre dels llogaters i arrendataris, així com el dels propietaris de les finques confrontades per la paret mitgera. Amb la instància, s'acompanyarà un dictamen subscrit per un facultatiu competent.

2n. El tinent alcalde, director o delegat de serveis, instructor de l'expedient, designarà un funcionari, si és possible lletrat, per actuar com a secretari; i en la

primera providència que dicti, s'esmentarà de compareixença el propietari de la finca, inquilins, arrendataris i altres possibles interessats, amb 5 dies d'antelació i dins del termini màxim de 15 a partir del dia en què hagi tingut entrada la instància en el Registre general de secretaria; i, dins del mateix termini, interessarà la designació del facultatiu municipal que haurà d'informar l'expedient.

3r. A l'acta de compareixença, es consignaran totes les manifestacions que vulguin fer els interessats i que puguin ser interès per apreciar o no la ruïna i, si ho desitja el propietari, podrà ser escoltat, igualment, el facultatiu autor del dictamen acompanyat, en el seu cas, amb la sol·licitud.

4t. Dins dels 10 dies següents a la compareixença i prèvia citació dels interessats, perquè concorrin ells mateixos o assistits d'un tècnic, tindrà lloc la inspecció de la finca per l'arquitecte municipal que efectuarà aquest tràmit qualsevol que sigui el número d'assistents a l'acte. Del reconeixement, s'aixecarà l'acta pel secretari de les actuacions, firmada pels assistents, que podran fer les observacions que estimin oportunes. Els interessats podran presentar, també, en el termini de 10 dies, els dictàmens tècnics o al·legacions que considerin pertinents.

5è. L'arquitecte municipal emetrà dictamen en el termini d'uns altres 10 dies. Aquest dictamen contindrà els elements tècnics i serà suficientment comprensiu per fonamentar l'acord final. En casos excepcionals, si l'instructor ho estima convenient, podrà acordar que s'ampliï el dictamen o que siguin dos els arquitectes informants.

6è. Finalitzat l'expedient, l'instructor proposarà a l'alcaldia la resolució que estimi procedent en referència amb la declaració de ruïna o a l'ordre d'execució de les obres de reparació de l'edifici per mantenir-lo en condicions de seguretat, salubritat i ornament públics.

#### 2.7 Procediment en altres supòsits

El procediment regulat en l'article anterior se seguirà també en els expedients que s'inicien a instància dels ocupants, d'ofici o en virtut de denúncia particular, amb allò que li sigui d'aplicació.

#### 2.8 Ruïna imminent i desperfectes reparables

Si la construcció es troba en un estat que permet apreciar, anticipadament i de manera fonamentada, una qualificació de ruïna imminent, amb risc greu pels ocupants, se'ls advertirà d'aquesta circumstància en la primera compareixença davant l'instructor de l'expedient, així com de la necessitat de desallotjament immediat i del risc conseqüent; tot això, sense perjudici de les mesures cautelars que podrà adoptar i aplicar immediatament l'Ajuntament en garantia de l'interès públic.

Quan de l'expedient no resultin fonaments suficients per a la declaració de finca ruïnosa i, sí només desperfectes susceptibles d'una reparació normal, que afectin, a més, les condicions d'habitabilitat de l'immoble, l'alcaldia, quan resolgui l'expedient, imposarà al propietari l'obligació d'executar les obres en un termini determinat. Si el propietari no compleix aquesta obligació, l'Ajuntament podrà procedir a l'execució subsidiària, d'acord amb allò que preveu l'article 98 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

#### 2.9 Apuntament de l'edifici

L'Autoritat municipal ordenarà l'apuntament de l'edifici que hagi de demolar-se o reparar-se, sempre que ho cregui oportú.

#### 2.10 Enderrocs d'edificis

La llicència per a la demolició de construccions determinarà, en el seu cas, l'abast de l'obligació d'alçar tanques de precaució. De la iniciació dels treballs d'enderroc, es donarà coneixement previ a l'autoritat municipal.

Abans de procedir a l'enderroc de l'edifici, especialment si és ruïnós i les finques contigües no tenen un estat perfecte de solidesa, es col·locaran apuntalaments i estampidors per evitar que els edificis contigus perdin solidesa. La despesa anirà a càrrec del propietari de la casa que s'hagi d'enderrocar.

La col·locació dels apuntalaments i estampidors es farà segons acordin el facultatiu escollit pel propietari que vulgui verificar l'enderroc i la persona que designin els veïns, i, en cas de discòrdia, els interessats nomenaran un tercer; però si el propietari o propietaris no fessin el nomenament del seu perit, dins del termini que l'Ajuntament dicti, ho farà, en el seu lloc, un arquitecte municipal.

#### 2.11 Runes

Les runes no es llençaran des de dalt, sinó que es farà ús de tremuges o aparells de descensió. En tot cas, s'adoptaran precaucions per evitar que es produeixi pols i es procedirà a regar les runes, quan sigui necessari.