



Pla d'Ordenació Urbanística Municipal  
C A M P D E V À N O L  
TEXT REFÓS MARÇ 2011  
NORMES URBANÍSTIQUES



## TÍTOL I DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL PRIMER. OBJECTE, VIGÈNCIA, EXECUTIVITAT I REVISIÓ.....	7
CAPÍTOL SEGON. PRINCIPIS I DESENVOLUPAMENT DEL POUM.....	11
SECCIÓ PRIMERA. PRINCIPIS GENERALS DE L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	
SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM	
SECCIÓ TERCERA. CRITERIS AMBIENTALS ALS PROJECTES DE NOVA URBANITZACIÓ	
CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.....	14
CAPÍTOL QUART. HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL.....	17
CAPÍTOL CINQUÈ. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL.....	18
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	
SECCIÓ SEGONA. L·LICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS	
SECCIÓ TERCERA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE L·LICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ	
SECCIÓ QUARTA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS	

## TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS COMUNES.....	26
CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	27

## TÍTOL III PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I ÚS

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.....	28
CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LA.....	29
CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ.....	31
SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS O ÀMBITS DE PLANEJAMENT	
SECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	

SECCIÓ TERCERA. **PARÀMETRES APLICABLES A LES ZONES AMB ORDENACIÓ ESPECÍFICA. ZONES A, B i C**

SECCIÓ QUARTA. **PARÀMETRES APLICABLES A LES ZONES D'ALINEACIÓ CONTÍNUA A VIAL. ZONES D,E i F**

SECCIÓ CINQUENA. **PARÀMETRES APLICABLES A LES ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA. ZONES G, H, I i J.**

**CAPÍTOL QUART.    PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS.....42**

SECCIÓ PRIMERA. **CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS**

SECCIÓ SEGONA. **REGULACIÓ GENERAL I ESPECÍFICA DELS USOS**

SECCIÓ TERCERA. **REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS INDUSTRIAL**

SECCIÓ QUARTA. **REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT**

**TITOL IV**  
**REGULACIÓ DELS SISTEMES**

**CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES.....52**

**CAPÍTOL SEGON. SISTEMA VIARI CLAU 1.....55**

**CAPÍTOL TERCER. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES CLAU 2.....58**

**CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'EQUIPAMENTS CLAU 3.....60**

**CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS CLAU 4.....62**

**CAPÍTOL SISÈ. SISTEMA HIDRÀULIC CLAU 5.....64**

**CAPÍTOL SETÈ. SISTEMA FERROVIARI CLAU 6.....66**

**CAPÍTOL VUITÈ. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS CLAU 7.....67**

**TITOL V**  
**REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ**

**CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBÀ.....68**

**CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.....70**

**CAPÍTOL TERCER. QUALIFICACIÓ DE LES ZONES DE SÒL URBÀ.....86**

**CAPÍTOL QUART. ZONES DE CONSERVACIÓ I ORDENACIÓ ESPECÍFICA.....88**

SECCIÓ PRIMERA. **ZONES DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CLAU A**  
**I DE CONSERVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA CLAU B**

SUBSECCIÓ PRIMERA. **ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CLAU A**

SUBSECCIÓ SEGONA. ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA CLAU B	
SECCIÓ SEGONA. ZONA DE CONJUNTS URBANÍSTICS CLAU C	
SUBSECCIÓ PRIMERA. SUBZONA CARRETERA DE GOMBRÈN CLAU Ca	
SUBSECCIÓ SEGONA. SUBZONA BARRI DE SANT CRISTÒFOL CLAU Cb	
SUBSECCIÓ TERCERA. SUBZONA BARRI DEL ROSER CLAU Cc	
SUBSECCIÓ QUARTA. SUBZONA COLÒNIA PERNAU CLAU Cd	
CAPÍTOL CINQUÈ. ZONES D'ALINEACIÓ CONTÍNUA A VIAL.....	98
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'ILLES COMPACTES CLAU D	
SECCIÓ SEGONA. ZONA D'ILLES AMB PATI CLAU E	
SECCIÓ TERCERA. ZONA D'AGRUPACIONS EN FILERA CLAU F	
CAPÍTOL SISÈ. ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.....	104
SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE UNIFAMILIAR AÏLLADA CLAU G	
SECCIÓ SEGONA. ZONA DE PLURIFAMILIAR AÏLLADA CLAU H	
SECCIÓ TERCERA. ZONA INDUSTRIAL CLAU I	
SUBSECCIÓ PRIMERA. SUBZONA INDUSTRIAL CLAU Ia	
SUBSECCIÓ SEGONA. SUBZONA INDUSTRIAL CLAU Ib	
SECCIÓ QUARTA. ZONA ACTIVITAT ECONÒMICA CLAU J	
CAPÍTOL SETÈ. HABITATGE PROTEGIT CLAU K.....	113
TITOL VI	
REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBANITZABLE.....	114
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD).....	115
CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT (SUND).....	128
CAPÍTOL QUART. QUALIFICACIÓ DE LES ZONES DEL SÒL URBANITZABLE .....	132
TITOL VII	
SÒL NO URBANITZABLE	
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.....	134
CAPÍTOL SEGON. NORMES GENERALS DE REGULACIÓ DELS USOS DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	136

- SECCIÓ 1. **PROTECCIÓ DE MEDI FÍSIC, I DEL PATRIMONI NATURAL, HISTÒRIC I CULTURAL**
- SECCIÓ 2. **REGULACIÓ D'USOS**
- SECCIÓ 3. **CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE**
- SECCIÓ 4. **INFRAESTRUCTURES**

**CAPÍTOL TERCER. ZONIFICACIÓ I NORMES PARTICULARS D'ORDENACIÓ D'USOS I ACTIVITATS PER A LA REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.....155**

- SECCIÓ 1. **DEFINICIÓ GENERAL DE ZONES**
- SECCIÓ 2. **ZONA DE VALOR AGRÍCOLA I RAMADER CLAU N2a**
- SECCIÓ 3. **ZONA DE VALOR DE PRATS I MATOLLAR CLAU N2b**
- SECCIÓ 4. **ZONA DE VALOR FORESTAL CLAU N2c**
- SECCIÓ 5. **ZONA DE VALOR FLUVIAL I CONNECTOR CLAU N2d**
- SECCIÓ 6. **ZONA DE VALOR ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC CLAU N2e**
- SECCIÓ 7. **ZONA DE VALOR ESPAI NATURAL PROTEGIT CLAU N3**

**TITOL VIII  
PROTECCIÓ DEL PATRIMONI**

**CAPÍTOL PRIMER. CATÀLEG DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE CAMPDEVÀNOL.....165**

**CAPÍTOL SEGON. CATÀLEG DEL DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE.....168**

**CAPÍTOL TERCER. PROTECCIÓ DE VALORS PATRIMONIALS PER ZONES.....169**

**TITOL XIX  
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES I FINAL.....170**

# TÍTOL I DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

## CAPÍTOL PRIMER. OBJECTE, VIGÈNCIA, EXECUTIVITAT I REVISIÓ

### Art. 1

#### Objecte i àmbit d'aplicació.

1. El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) té per objecte l'ordenació urbanística territorial del municipi de Campdevànol, de conformitat amb allò que disposa la LLei d'Urbanisme 1/2005, d'ara en endavant LLU. 1/2005.

2. Aquest POUM té una vigència legal indefinida i obliga als administrats i a l'administració pública en tot allò que afecti l'ordenació territorial.

### Art. 2

#### Marc Legal

1. El present POUM s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable de caràcter comunitari, estatal, autonòmic i/o local.

2. La referència a la "legislació urbanística vigent", feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les llei aprovades pel seu Parlament i els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística estatal en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la comunitat autònoma en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient.

En aquest sentit, la utilització de determinades abreviatures en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les següents disposicions normatives segons es detalla a continuació:

#### a. Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:

- Decret-Llei 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (LLU. 1/2005).
- Decret-Llei 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLLU. 305/2006).
- Decret-Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (MU. 1/2007).
- Decret-Llei 26/2009, de 23 de setembre, de mesures fiscals, financeres i administratives (MF. 26/2009).

#### b. Legislació urbanística estatal:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

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

5. En els aspectes no previstos en aquest POUM, seran d'aplicació les normes vigents en matèria d'habitatge, medi ambient i paisatge, així com la resta de legislació sectorial vigent.

### Art. 3

#### Obligatorietat

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del POUM. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions d'aquest Pla.

#### **Art. 4**

##### **Contingut i Interpretació**

1. El POUM està integrat pels documents següents:

- Memòria
- Documentació gràfica
- Normes urbanístiques
- Catàleg del patrimoni municipal
- Memòria social de l'habitatge
- Informe de sostenibilitat ambiental
- Annexes
  - o Estudi de mobilitat
  - o Estudi d'inundabilitat
  - o Estudi de la xarxa de sanejament
  - o Estudi de la xarxa d'abastament
  - o Estudi de les xarxes de telecomunicacions
  - o Estudi de les xarxes d'electricitat i gas
  - o Resolució d'al·legacions
  - o Sectors de desenvolupament

2. Els documents d'aquest POUM s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressats en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió, prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat, major dotació per a espais públics, menor incidència paisatgística i major protecció ambiental.

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 que cal atènyer-se a la superfície real.

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

La delimitació de sectors, polígons d'actuació urbanística, 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 següents criteris:

-Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+-5%).

-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.

-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.

#### **Art. 5**

##### **Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics**

1. Es garanteixen i s'han de fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació dels ciutadans en els processos urbanístics de planejament i gestió.



2. L'Ajuntament pot constituir voluntàriament consells assessors urbanístics, com a òrgans locals de caràcter informatiu i deliberatiu, als efectes establerts en l'apartat 1.
3. Els processos urbanístics de planejament i de gestió, i el contingut de les figures de planejament i dels instruments de gestió, inclosos els convenis, estan sotmesos al principi de publicitat.
4. Els particulars tenen dret a obtenir dels organismes de l'administració competent les dades certificades que els permetin assumir llurs obligacions i l'exercici de l'activitat urbanística.
5. Els organismes públics, els concessionaris de serveis públics i els particulars han de facilitar la documentació i la informació necessàries per a la redacció dels plans urbanístics.
6. En matèria de planejament i de gestió urbanística, els poders públics han de respectar la iniciativa privada, promoure-la en la mesura més àmplia possible i substituir-la en els casos d'insuficiència o d'incompliment, sens perjudici dels supòsits d'actuació pública directa.
7. La gestió urbanística es pot encomanar tant a la iniciativa privada com a organismes de caràcter públic i a entitats, societats o empreses de caràcter mixtes.

#### **Art. 6**

##### **Vigència, executivitat i revisió del planejament urbanístic**

1. La vigència d'aquest POUM, atès que és una disposició administrativa de caràcter general, serà indefinida, mentre no es produeixi la seva revisió, i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.
2. El present POUM serà executiu a partir de la publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents.
3. L'alteració del contingut del POUM es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert en els Art. 93 i 94 de la LLU 1/2005.  
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 95 TRLUC. Aquesta tramitació no s'aplica als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat, ni la superfície ni la localització en el territori.

## **CAPÍTOL SEGON. PRINCIPIS I DESENVOLUPAMENT DEL POUM**

### **SECCIÓ PRIMERA. PRINCIPIS GENERALS DE L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**

#### **Art. 7**

##### **Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible**

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en Sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

#### **Art. 8**

##### **Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i construccions**

L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, en tant que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix als propietaris el dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits expressament establerts per la LLU 1/2005 i per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

#### **Art. 9**

##### **Directrius per al planejament urbanístic**

1. Està prohibit urbanitzar i edificar en zones inundables i en zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.

2. El planejament urbanístic preserva els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl de valor agrícola, el patrimoni cultural i d'una forma general, els elements que conformen la identitat del municipi, i incorpora les prescripcions perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé s'hagin de construir i no comportin demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic o tradicional existent a l'entorn.

### **SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM**

#### **Art. 10**

##### **Iniciativa i competències**

1. El desenvolupament d'aquest POUM correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament de Campdevànol, en la seva qualitat d'administració actuant. Intervindran també, les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.

2. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent.

3. El municipi, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística a través dels processos de participació pública.

#### **Art. 11**

##### **Desenvolupament del POUM**

1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar les determinacions del POUM i d'acord amb la classificació de sòl o amb caràcter general de tot el terme

municipal, es redactaran els següents tipus de planejament derivat:

- a. Plans parcials urbanístics
- b. Plans de millora urbana
- c. Plans especials

Aquest planejament derivat es redactarà d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes Urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent.

2. El POUM ha incorporat l'únic pla parcial aprovat, el corresponent al Sòl urbanitzable SUD3 Niubó, pendent de finalitzar l'execució i les cessions.

#### **Art. 12**

##### **Plans Parciais Urbanístics**

1. Els plans parcials han de contenir les determinacions i la documentació prevista als Art.65 i 66 de la LLU.1/2005.
2. Els plans parcials podran ser objecte de desenvolupament per subsectors d'acord amb el que s'estableix a la LLU.1/2005.
3. Els plans parcials podran completar i precisar les determinacions del POUM, però en cap cas podrà contradir-les o modificar-les, d'acord amb el que estableix l'Art. 55.4 de la LLU.1/2005.

#### **Art. 13**

##### **Plans de Millora Urbana**

1. Els plans de millora urbana han de contenir les determinacions i la documentació prevista a l'Art.68 de la LLU.1/2005.
2. Els plans de millora urbana podran ser objecte de desenvolupament per subsectors d'acord amb el que s'estableix a la LLU.1/2005.
3. Els plans de millora urbana podran completar i precisar les determinacions del POUM, però en cap cas podrà contradir-les o modificar-les, d'acord amb el que estableix l'Art. 55.4 de la LLU.1/2005.

#### **Art. 14**

##### **Plans Especials**

1. Es podran redactar plans especials d'acord amb els supòsits establerts en l'Art.67.1 de la LLU.1/2005, sigui en els límits del Sòl urbà o en Sòl no urbanitzable.
2. Els plans especials han de contenir les determinacions prevista a l'Art.67.4 de la LLU.1/2005.

#### **Art. 15**

##### **Precisió de límits**

Els límits dels Sectors de desenvolupament, podran ajustar-se a través dels corresponents plans parcials, plans de millora urbana i plans especials, d'acord amb els següents criteris:

Els ajustos que es produeixin hauran de respondre a:

- Alineacions o línies d'edificació vigents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Límits de la propietat rústica o urbana.
- Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.

Aquests ajustos no podran comportar augments ni disminucions en més ni en menys d'un 5% en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació del POUM.

## **SECCIÓ TERCERA. CRITERIS AMBIENTALS ALS PROJECTES DE NOVA URBANITZACIÓ.**

#### **Art. 16**

##### **Definició i identificació**

En les noves urbanitzacions i en la reforma dels teixits existents, es duran a terme accions on la sostenibilitat socioambiental sigui un element referencial. Aquestes mesures s'encaminen a l'eficiència energètica, a la

separació d'aigües pluvials de les residuals, d'usos de materials reciclables i ambientalment correctes. Així mateix es tindran en compte les determinacions del Programa d'Acció Local Sostenible de Campdevàrol que incideix particularment en aquest sentit.

Es tindrà especialment en compte la normativa vigent en cada moment, i de forma específica:

- a. El Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- b. El Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per la protecció del medi nocturn.
- c. El Reial Decret 314/2006, de 28 de març, d'ordenació de l'edificació, conegut com Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) pel que fa als aspectes de sostenibilitat ambiental.
- d. El Reial Decret 47/2007, de 19 de gener, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació d'eficiència energètica de l'edificació.

#### **Art. 17**

##### **Condicions**

###### 1. Eficiència energètica:

Els projectes d'urbanització seguiran unes determinacions sobre tipus de lluminàries i fanals, forma de la seva distribució,.. per tal de disminuir la contaminació lumínica i obtenir una major eficiència energètica.

###### 2. Separació d'aigües negres i pluvials:

Es projectarà una xarxa separativa per al clavegueram i les aigües pluvials. S'habilitaran sempre que sigui possible cunetes i rases d'infiltració, a fi de contrarestar l'efecte impermeabilitzador de les noves trames urbanes

###### 3. Vegetació autòctona:

Es potenciarà l'ús en jardineria d'espècies locals, adaptades a les condicions ambientals. Les espècies no autòctones que, en els nostres ecosistemes, presentin un constatat comportament invasor, quedaran expressament prohibides en obres i projectes d'enjardinament.

Així mateix es triaran, per aquells espais on s'utilitzin sistemes de rec, espècies amb requeriments hídrics baixos.

###### 4. Edificació sostenible:

Inclourà aspectes com la gestió de residus de la construcció, aïllaments, aigua calenta sanitària i energies renovables.

#### **Art. 18**

##### **Mesures correctores**

En els projectes de nova urbanització es tindran en compte les mesures correctores establertes en l'Informe de Sostenibilitat Ambiental que acompanya aquest POUM (pag 165-167).

## CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

### Art. 19

#### Execució del Planejament

1. L'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupen, correspon a l'Ajuntament com administració actuant; també correspon a les altres administracions públiques, en el marc de les seves respectives competències, i sense perjudici de la participació dels agents privats.
2. L'execució del planejament es realitza mitjançant l'execució directe dels sistemes generals, o a través dels sectors de desenvolupament amb la delimitació de polígons d'actuació.

### Art. 20

#### Sectors o polígons d'actuació urbanística

La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en Sòl urbà s'ajustarà a allò que estableix l'Art.112 de la LLU.1/2005. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquest POUM i es podran delimitar nous polígons d'actuació urbanística discontinus amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.

Els projectes de reparcel·lació contindran les determinacions i documents establerts a l'Art.120 i següents de la LLU.1/2005, l'Art.21 del RLLU. 305/2006. i concordants.

### Art. 21

#### Sistemes d'Actuació

1. Els nous sectors o polígons d'actuació urbanística que es delimiten d'acord amb el que preveu l'article anterior, hauran de definir el sistema d'actuació per a la seva execució.
2. Els plans que es redactin en desenvolupament d'aquest POUM determinaran expressament - en el cas que no s'hagin fixat - el sistema o sistemes d'actuació per a llur execució d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent.
3. L'administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmico-financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, i donarà preferència als sistemes de reparcel·lació (de cooperació i de compensació bàsica o per concertació), llevat que raons d'urgència o necessitat exigeixin el sistema d'expropiació.
4. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el programa d'actuació corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions i equiptaments generals.

### Art. 22

#### Desenvolupament urbanístic per subsectors

D'acord amb l'Art.91 de la LLU.1/2005, els sectors subjectes a un pla de millora urbana i els sectors de Sòl urbanitzable delimitat poden ésser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions següents:

1. Es justifiqui la conveniència i oportunitat de la promoció.
2. S'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit o, altrament, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant, a compte de la reparcel·lació posterior.

### Art. 23

#### Silenci administratiu positiu en l'aprovació definitiva

En la tramitació dels plans urbanístics derivats l'aprovació definitiva dels quals correspongui als òrgans urbanístics de la Generalitat, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres mesos des de la recepció de l'expedient complet per part de l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva.

#### **Art. 24**

##### **Projectes d'Urbanització**

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes al POUM i als instruments de planejament que el desenvolupin, respecte a les obres d'urbanització, s'haurà de redactar el corresponent projecte d'urbanització d'acord amb allò que estipula l'Art.70 de la LLU. 1/2005.
2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del Pla que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per a l'execució material de les obres.
3. Els projectes d'urbanització que es redactin per a sectors de nova creació hauran de contemplar que les infraestructures i instal·lacions s'executin preveient la seva capacitat d'adaptació a les noves tecnologies (recollida selectiva de residus, fibra òptica, etc.)
4. Així mateix, podran redactar-se projectes d'obres quan l'actuació no tingui per objecte executar íntegrament les determinacions del planejament urbanístic.
5. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en 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 compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en el corresponents Reglaments que la desenvolupen.

#### **Art. 25**

##### **Informes Ambientals**

En totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació d'impacte ambiental, que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent, d'acord amb el que prescriu el Decret 114/88 de 7 d'abril d'Avaluació d'Impacte Ambiental, així com, el "Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y Real Decreto 1131/88 de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/86 de 28 de julio, de Evaluación de Impacto Ambiental".

El procediment per a l'avaluació ambiental s'ajustarà a les determinacions de l'Art.115 del RLLU.305/2006.

#### **Art. 26**

##### **Convenis Urbanístics**

1. L'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores.
2. Aquests convenis podran establir d'acord amb les determinacions d'aquest POUM, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també d'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions d'aprofitament s'adequaran a allò establert en l'Art.98 de la LLU.1/2005.
3. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.
4. En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors espais públics per a la vila i el compliment del

principi constitucional pel qual la comunitat participarà en les plusvàlues generades per a l'acció urbanística.

5. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o execució més adients. Tanmateix, les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.
6. Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació pel Ple Municipal per tal de tenir plena validesa i estaran subjectes a publicitat.

**Art. 27**

**Convenis urbanístics incorporats al POUM**

D'acord amb les determinacions recollides en l'Art.98.4 de la LLU.1/2005, s'integren en la documentació d'aquest POUM els convenis urbanístics recollits en l'Annex Convenis Urbanístics.

## **CAPÍTOL QUART. HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL**

### **Art. 28**

#### **Instruments de política del sòl i habitatge**

L'Ajuntament constituirà i gestionarà el patrimoni municipal de sòl i habitatge, en els termes assenyalats als Art.153 i 156 de la LLU.1/2005 i els Art.220 i següents del RLLU.305/2006, que permetrà administrar el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en Sòl urbà i urbanitzable.

### **Art. 29**

#### **Reserves per habitatges amb protecció oficial**

El POUM reserva per a la construcció d'habitatge de protecció pública un 30% del sostre qualificat per a ús residencial de nova implantació en Sòl urbà i urbanitzable.

La reserva del 30% del nou sostre residencial per habitatge de protecció pública es concreta en:

- 20% del sostre per habitatges amb protecció oficial de règim general i especial
- 10% del sostre per habitatges amb protecció oficial de preu concertat

### **Art. 30**

#### **Qualificació del sòl per habitatges amb protecció oficial**

El planejament derivat que permetrà el desenvolupament de cada un dels sectors de sòl urbà i urbanitzable establerts pel POUM, localitzarà i especificarà el sòl destinat a l'edificació d'habitatge de protecció. A tal efecte el POUM crea la zonificació Habitatge Protegit (Clau K) per poder qualificar aquest sòl. Aquesta zona es podrà dividir en subzones per tal de poder-la regular en funció de les circumstàncies de cada sector de planejament.

### **Art. 31**

#### **Reserves per habitatge dotacional**

El POUM defineix, sense establir-ne la reserva, el Sistema d'Habitatges Dotacionals (Clau 7) i estableix el mecanisme urbanístic corresponent per tal fer la reserva de sòl necessària d'acord amb les necessitats del moment.



## **CAPÍTOL CINQUÈ. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL**

### **SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 32**

##### **Tractament de l'espai privat**

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.

L'espai de parcel·la exterior i no ocupat amb edificació ha de mantenir-se net i curós.

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

#### **Art. 33**

##### **Tractament de l'espai públic**

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

Les xarxes de serveis seran soterrades i s'evitarà sempre que sigui possible la impermeabilització del sòl.

Es tindrà especial cura en l'ornamentació i les conques visuals o estètiques. El nombre d'elements de senyalització i serveis situats a les façanes es reduiran als estrictament imprescindibles.

#### **Art. 34**

##### **Tractament de les vores urbanes**

El perímetre urbà, públic o privat, serà tractat com a façana principal evitant que esdevingui espai residual d'acord amb el contingut d'aquesta normativa.

#### **Art. 35**

##### **Condicions estètiques i paisatgístiques**

No es podrà construir cap nova construcció ni conformar barreres visuals que tallin les vistes panoràmiques del territori.

Totes les noves edificacions hauran d'adaptar les seves condicions estètiques als criteris de la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

#### **Art. 36**

##### **Pendents i àrees de risc**

D'acord amb les determinacions de l'Art.7 del RLLU.305/2006, el planejament urbanístic preserva de noves urbanitzacions els terrenys de pendent superior al 20%.

D'acord amb les determinacions de l'Art.6 del RLLU.305/2006, el planejament urbanístic té en compte les delimitacions, característiques i usos de les diferents zones inundables definides en l'Estudi d'Inundabilitat.

#### **Art. 37**

##### **Adaptació topogràfica del terreny**

En els casos en què imprescindible l'anivellament del sòl formant terrasses o quan el POUM admeti expressament la seva formació, caldrà aportar un projecte de consolidació i conformació del sòl per a la seva adaptació topogràfica i edificació.

Cal evitar la desaparició de la capa de terra vegetal refent aquelles zones que com a conseqüència del moviment de terres s'ha deteriorat.

**Art. 38**

**Supressió de barreres**

Els instruments de planejament i execució que despleguen aquest POUM, i també els projectes de urbanització i d'obres ordinàries, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, d'acord amb la legislació vigent pel que fa a l'accessibilitat dels espais per a persones amb mobilitat reduïda.

**Art. 39**

**Habitabilitat**

Tots els habitatges de nova edificació, els creats per reconversió d'antiga edificació o els obtinguts com a conseqüència d'obres de gran rehabilitació han de complir el Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. La resta d'habitatges han de complir el nivell d'habitabilitat establert per als habitatges usats, d'acord amb el mateix Decret.

Cap habitatge podrà ser ocupat si no disposa de la corresponent cèdula d'habitabilitat com el document que acredita que un habitatge compleix el requisits d'habitabilitat i solidesa fixats pel Decret, i que té aptitud per ser destinat a residència.

**SECCIÓ SEGONA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS**

**Art. 40**

**Disposicions generals dels actes subjectes a llicència**

1. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest POUM o per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, o per les ordenances reguladores corresponents.
2. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia, tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.
3. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir llicència municipal.
4. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.

**Art. 41**

**Relació dels Actes subjectes a llicència**

Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'Art. 179.2 de la LLU.1/2005 i que es detallen a continuació:

- a. Les parcel·lacions urbanístiques.
- b. Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents. En aquests casos, les

- llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments.
- c. La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
  - d. Totes les obres d'urbanització.
  - e. La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús, dels edificis i de les instal·lacions.
  - f. Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o esplanació en qualsevol classe de sòl.
  - g. L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix aquesta Llei.
  - h. L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
  - i. L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
  - j. La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
  - k. L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
  - l. La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
  - m. La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
  - n. La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic.
  - o. La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
  - p. Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
  - q. La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
  - r. La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan comporti un increment de nombre d'habitatges o establiments, i també les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent. No cal la llicència si la llicència d'obres ja conté el nombre de departaments individuals susceptibles d'aprofitament independent.
  - s. Totes les altres actuacions en què ho exigeixin el planejament urbanístic o les ordenances municipals.

#### **Art. 42**

##### **Innecessarietat de l'obtenció de llicència**

D'acord amb l'Art.179.3 de la LLU.1/2005, no estan subjectes a la llicència urbanística les obres d'urbanització previstes en els plans i els projectes degudament aprovats, ni les reparcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.

Tampoc estan subjectes a llicència urbanística les obres de construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un projecte promogut i aprovat per l'Ajuntament i les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal, i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament.

#### **Art. 43**

##### **Responsabilitats**

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sense perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en que puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.
2. En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

#### **Art. 44**

##### **Classificació de les obres**

Les obres es classifiquen en:

1. Obres de primer establiment o nova planta que són les que donen lloc a la creació d'un bé immoble.
2. Obres de gran reparació quan afectin fonamentalment l'estructura resistent, la sustentació i la seguretat dels edificis i instal·lacions o suposin l'alteració del volum.
3. Obres de reforma que abasta el conjunt d'obres d'ampliació, millora, modernització, adaptació, adequació o reforç d'un bé immoble ja existent.
4. Obres de conservació i/o manteniment que tenen per objecte evitar o fer front al deteriorament que es produeixi pel mer transcurs del temps o per l'ús natural del bé.

#### **Art. 45**

##### **Procediment**

Les sol·licituds de llicència es resoldran d'acord amb el procediment establert pel Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals (Decret 179/1995 de 13 de juny), d'acord amb aquest POUM i, en el seu cas, pel que disposa l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl. Això sense perjudici de la sol·licitud d'informe o autorització d'altres administracions, quan sigui procedent per raó de la matèria que es tracti.

#### **Art. 46**

##### **Caducitat, termini i pròrroga de les llicències**

1. Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per acabar-les, d'acord amb l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl, el Decret 179/1995 de 13 de juny i en el seu defecte, s'estarà al que preveu la LLU.1/2005.
2. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una única pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts. Tot això d'acord amb l'Art.181.4 de la LLU.1/2005.
3. En el cas de no complir els terminis assenyalats en aquest article i, en el seu cas, els de pròrroga, la llicència caducarà sense la necessitat de l'advertiment previ, sempre que el document de la llicència incorpori l'advertiment, en cas contrari s'haurà d'acordar de forma expressa. Per començar-les o bé per acabar-les, caldrà demanar i obtenir una nova llicència ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en què s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de les llicències.
4. Un cop caducada la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ho ha de declarar i ha d'acordar l'arxivament de les actuacions, d'acord amb el que preveu l'Art.181.5 de la LLU.1/2005.

#### **Art. 47**

##### **Condicions de l'atorgament de llicències**

1. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no s'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.
2. No obstant això, i d'acord amb el que preveu la LLU.1/2005 podrà atorgar-se la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de la urbanització en un termini que no superi els tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució d'una caució en metàl·lic o fons públic dipositats a la Caixa Municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents, imputables al sol·licitant de la llicència, d'acord amb els Informes dels Serveis Tècnics Municipals.

3. En qualsevol cas, es tindran en compte per a l'atorgament de les llicències de construccions, que aquestes s'adaptin a l'ambient on es situïn, d'acord amb els requeriments previstos a l'Art.107 del D.L. 1/90, i al que preveuen aquestes Normes.
4. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en execució 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 compleixen les determinacions i els criteris establerts a la llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments que la desenvolupen.

#### **Art. 48**

##### **Contingut de les llicències**

1. El document administratiu corresponent a l'atorgament de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de l'atorgament, condicions, garanties i altres extrems identificadors.
2. Tot el que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'edificabilitat i ús, si s'escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut explícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes o d'altres que siguin d'aplicació (Normes Bàsiques de l'Edificació NBE, normativa d'habitabilitat, CTE, etc.) en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.
3. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

#### **Art. 49**

##### **Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament**

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst en els Art.167 al 178 de la LLU.1/2005, amb l'objectiu d'incentivar al sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.
2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars sense edificar, segons l'establert en l'Art.169 de la LLU.1/2005.

#### **Art. 50**

##### **Llicència de primera ocupació**

1. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, sol·licitant la llicència de primera ocupació. Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han reparat tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg.
2. Resta prohibit als titulars de l'edifici construït, la seva ocupació prèvia la obtenció de la llicència de primera ocupació.
3. L'empresa concessionària del subministrament de l'aigua potable, no podrà subministrar aigua per a l'ús domèstic en edificis que no comptin amb la llicència de primera ocupació.

#### **Art. 51**

##### **Certificats sobre Aprofitament Urbanístic**

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta, mitjançant la sol·licitud dirigida a l'Ajuntament acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala 1/2.000 com a mínim.
2. Els certificats d'aprofitament urbanístic vénen regulats per l'Art.99 de la

LLU.1/2005.

3. Si resultés del certificat que la finca és edificable, dins els sis mesos següents de la notificació a l'interessat, serà preceptiu atorgar llicència sobre projecte ajustat al certificat, en cas que la devolució del projecte no fos procedent i que la llicència fos demanada dins aquest termini. Això serà vàlid encara que, amb posterioritat a la notificació del certificat, s'hagués aprovat definitivament una nova ordenació urbanística o s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.
4. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sense perjudici de les responsabilitats administratives.

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

#### **Art. 52**

##### **Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació**

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiacions, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació.
2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o varies fases.
3. En les finques amb l'edifici situat amb retranqueig a vial, en les que aquest està afectat per la nova alineació de vial, solament s'exigirà la cessió del sòl afectat i el compliment de l'alineació definida per aquest POUM, quan es produeixi la substitució de l'edificació actualment existent.
4. En cap cas es podran considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin aquest POUM o la LLU.1/2005.

#### **Art. 53**

##### **Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació**

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb el que estableixen l'Art.102 de la LLU.1/2005 i l'Art.119.1 del RLLU.305/2006:

1. Obres prohibides i obres autoritzables.
  - a. Obres prohibides:
    - Obres de consolidació
    - Obres d'augment de volum
    - Obres de modernització
    - Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions
  - b. Obres autoritzables:
    - b1. Amb caràcter general  
Petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.
    - b2. Amb caràcter excepcional  
Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini dels dos sexennis del Programa

- d'Actuació del POUM, a comptar des de la data en què es pretenguin realitzar les obres.
- c. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.
  - d. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.
2. Usos i activitats autoritzables.
- a. Els usos i activitats autoritzables s'adequaran a la regulació fixada per l'Art.119.1.c del RLLU.305/2006.
  - b. S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.
  - c. L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

#### **Art. 54**

##### **Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme**

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.
2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

#### **Art. 55**

##### **Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme**

La situació de volum o ús disconforme comportarà el següent règim jurídic d'acord amb el que estableixen l'Art.102 de la LLU.1/2005 i l'Art.119.2 del RLLU.305/2006:

1. Obres autoritzables.  
S'autoritzaran les obres de consolidació i obres d'augment de volum de l'edifici en situació de volum disconforme, sempre i quan no sobrepassin l'edificabilitat màxima del solar (incloses l'edificació existent i l'ampliació) i que es compleixin totes les condicions i paràmetres que incideixin sobre la configuració de l'espai públic (separacions al carrer o vial, alçades, alineació de l'edifici, composició de façana,...)
2. Usos i activitats autoritzables.
  - a. Els usos i activitats autoritzables s'adequaran a la regulació fixada per l'Art.119.2.b del RLLU.305/2006.
  - b. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi aquest POUM i les Ordenances Reguladores corresponents.
  - c. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les Disposicions Transitòries d'aquest POUM, planejament que el desenvolupi o de les ordenances reguladores.
  - d. En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

- e. Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, es podrà concedir llicència d'acord amb el que determina l'Art.102 de la LLU.1/2005, sempre i quan no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1/ d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest POUM.

**Art. 56**

**Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució**

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest POUM que estiguin dins d'una àrea de planejament o d'execució definida pel present POUM es troben subjectes a les següents situacions generals:

- a. Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi (pla de millora urbana en Sòl urbà o pla parcial en Sòl urbanitzable delimitat), en caràcter general serà d'aplicació l'Art.102 de la LLU.1/2005 i l'Art.119 del RLLU.305/2006 per els volums disconformes i fora d'ordenació.
- b. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament.  
Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
- c. Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del pla.  
S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al Sector que es tracti.

**Art. 57**

**Règim transitori**

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest POUM o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estaran contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes Urbanístiques o en els seus annexos normatius, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

**SECCIÓ QUARTA.      INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS**

**Art. 58**

**Infracció Urbanística**

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present POUM, planejament derivat que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina la LLU. 1/2005, i el R.D.U. i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix els Art.203 al 208 de la LLU.1/2005, la imposició de sancions als responsables, així com també l'obligació de rescabament de danys i indemnitzacions dels perjudicis a càrrec d'aquests, tot això amb independència de les mesures de protecció de la legalitat urbanística previstes per la legislació urbanística vigent.



## TITOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS COMUNES

#### Art. 59

##### **Funció i contingut social de la propietat del Sòl**

La funció social de la propietat establerta a l'Art. 33.2 de la Constitució Espanyola delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona l'exercici.

#### Art. 60

##### **Contingut de la propietat del Sòl**

Les facultats del dret de propietat s'exerciran dins dels límits i amb el compliment dels deures establerts a l'Ordenament urbanístic, per aquest POUM i el planejament que el desenvolupin, d'acord amb la classificació i la qualificació urbanístiques del sòl que s'hi estableixen.

## **CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

### **Art. 61**

#### **Règim urbanístic del sòl**

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que preveu l'Art.24 de la LLU.1/2005, es determina per la classificació, la qualificació en zones o sistemes i la inclusió en un sector de planejament urbanístic o en un polígon d'actuació urbanística.

### **Art. 62**

#### **Classificació del sòl**

1. El POUM classifica el sòl del terme municipal de Campdevànol, d'acord amb els Art.25,26,27,28,29,30,31,32 i 33 de la LLU.1/2005, en Sòl urbà, Sòl urbanitzable i Sòl no urbanitzable.
2. La delimitació d'aquest tipus de sòl es grafia en la sèrie de plànols d'ordenació **O.1.n.**

### **Art. 63**

#### **Qualificació del sòl**

La delimitació concreta de les zones i sistemes, i la localització indicativa de les zones preferents a detallar i els sistemes inclosos en sectors de planejament s'especifiquen en les sèries de plànols als plànols **O.2.n, O.3.n** i **O.4.n.**

### **Art. 64**

#### **Règim urbanístic del subsòl**

El subsòl es regula segons les determinacions de l'Art.39 de la LLU.1/2005.

## TÍTOL III PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I ÚS

### CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

#### Art. 65

##### Regulació paramètrica general

1. L'ordenació dels paràmetres i les condicions d'aplicació del POUM es defineix en cada capítol del present Títol, segons els diferents elements que intervenen en la formació de la vila: parcel·lació, edificació i ús. Segons l'anterior, els paràmetres reguladors d'aquest POUM es divideixen en:
  - a. Paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.
  - b. Paràmetres que regulen l'edificació. Inclou aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i edificació.
  - c. Paràmetres reguladors d'usos i activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent a la seva funció urbanística o a la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar, dins de les diferents zones en què es divideix el conjunt del terme municipal.
2. Els paràmetres definits en aquest títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones, a excepció que en les condicions particulars d'una zona concreta es determini el contrari o quan no siguin d'aplicació en una zona en qüestió.
3. D'acord amb la naturalesa pròpia del Sòl no urbanitzable, aquest POUM estableix en el Títol VII d'aquesta normativa els paràmetres i condicions específics que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

## **CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LA**

### **Art. 66**

#### **Parcel·la i parcel·lació**

1. Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.
2. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·laria existent mitjançant la divisió simultània o segregació successiva dels terrenys.

### **Art. 67**

#### **Parcel·la mínima**

1. És la unitat de sòl mínima, definida a cada zona, mitjançant superfície i/o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la finca.
2. Les dimensions i mida de la parcel·la mínima es regularan a la normativa específica de cada zona. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà o restringirà, segons les zones, l'edificació.
3. Les dimensions i mida de la parcel·la poden fer referència tant a la superfície, com al front i a la fondària de la mateixa.

### **Art. 68**

#### **Regularització de la parcel·la**

1. En els casos que calgui, quan la geometria de les parcel·les sigui molt forçada, es procedirà a una regularització de les mateixes per facilitar-ne l'edificació. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les corbades o trencades o parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.
2. Per dur a terme la regularització prevista en l'apartat anterior serà requisit la tramitació per part de l'Ajuntament del corresponent Projecte de Normalització de Finques presentat per qualsevol dels propietaris de les finques afectades.

### **Art. 69**

#### **Front de parcel·la**

Correspon al límit de la parcel·la amb el carrer.

### **Art. 70**

#### **Fondària de parcel·la**

Correspon a la distància entre la línia de front i la seva paral·lela al fons de la parcel·la. En els casos de que no existeixi relació de paral·lelisme entre les directrius de front i fons, es prendrà la distància mitja entre les mateixes.

### **Art. 71**

#### **Condició de solar**

1. És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, dimensions i grau d'urbanització establertes per l'Art.29 de la LLU.1/2005, i que és apte per a ésser edificable immediatament.
2. Per atorgar la llicència d'edificació en el Sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi les següents condicions d'urbanització:
  - accés consolidat (enllumenat públic, encintat de voreres i pavimentat de calçada) a la trama viària municipal bàsica
  - connexió a la xarxa d'abastament d'aigua i de sanejament
  - subministrament d'energia elèctrica
3. Això no obstant, s'atorgarà llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:

- a. Que estigui aprovat inicialment el corresponent Projecte d'Urbanització o presentada la llicència d'obres de serveis i urbanització corresponents.
- b. Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic i en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons informe dels tècnics municipals sobre aquests extrems.

En tant no es constitueixi la garantia, no es podran iniciar les obres.  
En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

## **CAPÍTOL TERCER.      DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ**

### **SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS O ÀMBITS DE PLANEJAMENT**

#### **Art. 72**

##### **Coefficient d'edificabilitat bruta**

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable, de les zones, en relació a la superfície d'un sector de desenvolupament o àmbit de planejament. Aquest concepte s'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2st/m^2sòl$ ).

#### **Art. 73**

##### **Densitat màxima d'habitatges bruta**

Coefficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector o àmbit de planejament en relació a tota la seva superfície total. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea del sòl (hab/Ha).

#### **Art. 74**

##### **Edificabilitat màxima o sostre edificable**

És la superfície màxima de sostre potencialment edificable, corresponent a les zones, en un sector o àmbit de planejament. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable ( $m^2$ ).

### **SECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ**

#### **Art. 75**

##### **Alineacions**

##### **1. Alineació del carrer o vial**

És la línia de separació entre els sistemes públics (generalment el viari, però també els espais lliures i equipaments) i la zona d'aprofitament privat. Ve determinat en els plànols d'ordenació de les sèries **O.2.n**, **O.3.n** i **O.4.n**.

##### **2. Rasant de l'alineació de carrer o vial**

És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o vial.

##### **3. Amplada de carrer o vial**

- a. S'entén per amplada d'un vial la distància mínima entre les alineacions, enfrontades, del carrer.
- b. L'amplada de vial teòrica es considera uniforme per trams de carrers entre travessies i en el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, es considerarà com amplada de vial la mitjana entre fronts del tram.

#### **Art. 76**

##### **Edificabilitat**

##### **1. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la**

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície neta d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2st/m^2s$ ).

##### **2. Coeficient de volum edificable net o de parcel·la**

És el coeficient que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dóna en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ( $m^3/m^2$ ).

##### **3. Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la**

És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable

destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. El coeficient complementari net mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatges net. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2st/m^2s$ ).

#### **Art. 77**

##### **Edificabilitat màxima de parcel·la**

1. S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir una parcel·la resultat de multiplicar la seva superfície pel seu coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la. S'expressa en metres quadrats ( $m^2$ ).
2. En les zones on no està definida una edificabilitat màxima, aquesta es calcula a partir de la profunditat, ocupació i el nombre de plantes edificables recollides en els plànols d'ordenació o en la regulació de cada zona. A efectes d'aquest càlcul, no es computen les superfícies de la sotacoberta, dels altells i dels cossos sortints oberts, així com les de la planta soterrani.
3. En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el còmput de l'edificabilitat es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els patis de llum i pous de ventilació. A efectes d'aquest càlcul, no es computen les superfícies de la sotacoberta, dels altells i dels cossos sortints oberts, així com les de la planta soterrani.
4. En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat màxima a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

#### **Art. 78**

##### **Ocupació màxima de la parcel·la**

1. És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos sortints en les zones d'edificació aïllada.
2. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge, s'estableix expressament en cada zona sigui delimitant la posició específica de l'edificació, sigui marcant un percentatge d'ocupació.
3. Com a principi general, les plantes soterrani no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la, llevat que es reguli el contrari per cada zona.
4. A efectes del còmput de l'ocupació no es comptabilitzen els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.
5. L'ocupació màxima haurà de respectar qualsevol servitud de vistes existent o altres servituds.

#### **Art. 79**

##### **Sòl de parcel·la lliure d'edificació**

1. Són els terrenys lliures de l'edificació principal per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, profunditat edificable, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent al servei de l'edificació construïda en la parcel·la.
2. Pel que fa al tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls serà aplicable allò que s'estableix en la regulació pròpia de cada zona.

#### **Art. 80**

##### **Adaptació topogràfica i moviment de terres**

1. A efectes de les adaptacions topogràfiques, s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat. En els casos on el terreny presenti transformacions prèvies i/o acumulacions o excavacions locals de la pròpia

- parcel·la o del viari, s'entén com a terreny natural la superfície definida per a les cotes existents als vèrtex del polígon que delimita la parcel·la en les tipologies d'edificació aïllada i el pla inclinat definit per les rasants dels carrers oposats en la tipologia d'alineació a vial.
2. Les plataformes de nivellació de terrenys susceptibles d'ésser edificats sempre que sigui possible s'ajustaran a les següents limitacions:
    - a. El màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural, serà d'1,50 m per sobre o de 2,20 m per sota. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.
    - b. Les plataformes de nivellació en interior de parcel·la s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada-base). La distància mínima entre dos murs de nivellació serà com a mínim de dos metres (2 m). Si no pot complir-se aquesta condició, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.
  3. Les transformacions topogràfiques dels patis d'illa de les zones edificables amb la tipologia d'alineació a carrer només seran admeses quan la cota resultant sigui la de la planta baixa.

#### **Art. 81**

##### **Posició de l'edificació**

1. És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte el carrer o la parcel·la.
2. Atenent a les diferents zones establertes en el POUM la posició de l'edificació es regula segons l'aplicació diferenciada dels següents conceptes:
  - a. Ocupació segons ordenació específica. L'ordenació i posició de l'edificació respecte la via pública i la resta de la parcel·la es detalla en els plànols d'ordenació i en la regulació de cada zona.
  - b. Ocupació segons ordenació amb alineació contínua a vial. L'ordenació i posició de l'edificació respecte la via pública i la resta de la parcel·la es detalla en els plànols d'ordenació. S'ocuparà tota l'amplada de la façana, no permetent-se separacions respecte les partions veïnes (patis de llum i ventilació) perceptibles des de la via pública.
  - c. Ocupació segons ordenació d'edificació aïllada. L'ordenació i posició de l'edificació respecte la via pública i la resta de la parcel·la es detalla en els plànols d'ordenació o es regula mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes.

#### **Art. 82**

##### **Planta baixa**

1. En l'ordenació segons alineació a vial, és planta baixa la que té el seu paviment a una cota de 60cms per damunt o per sota de la rasant de la via pública, si la parcel·la dona front a dos vials oposats es tractarà com si fossin dues parcel·les independents, amb profunditat fins al punt mig de l'illa de cases. En altres tipus d'ordenació, és planta baixa aquella que té una relació més directa amb la rasant del vial d'accés.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari s'aplicaran els següents criteris:
  - a. Quan la planta baixa no estigui destinada a ús residencial, l'alçada mínima lliure entre forjats serà de 3'20 m.
  - b. L'alçada mínima lliure entre forjats en plantes baixes amb usos residencials i de garatge serà 2'70 m i la màxima serà de 3'20 m. L'alçada mínima útil entre paviment i sostre o fals sostre, en ús residencial serà de 2'50 m. En cambres higièniques, cuines i espais de circulació, es pot reduir a 2,20 m.

#### **Art. 83**

##### **Planta soterrani**

1. És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts



- d'edificació. S'exceptuen aquelles que per desnivell del terreny tinguin sortida directa a l'espai lliure o pati, les quals tindran consideració de semisoterrani.
2. Només s'admeten usos complementaris al ús principal de la resta de l'edificació tals com l'aparcament, trasters, instal·lacions o locals sense necessitat de ventilació directa a l'exterior. S'hi admet l'ús principal en la tipologia d'edificació aïllada quan es tracti de semisoterrani o en edificis de dotacions si les estances on s'instal·lin les activitats tenen ventilació directa, com a mínim, a un pati que compleixi les condicions establertes pels celoberts, i que tingui el terra situat a la mateixa cota o cota inferior al de l'estança. I si s'adopten les corresponents mesures de seguretat contra incendis.
  3. L'alçada mínima lliure entre forjats de les plantes soterrani o semisoterrani amb usos complementaris serà de 2'30 m i amb usos principals de 2'70 m.
  4. Les plantes soterrani no computen a efectes d'edificabilitat de solar o parcel·la. Si que computen les plantes semisoterrani.

#### **Art. 84**

##### **Planta pis.**

1. És la planta situada per sobre de la planta baixa i que no tingui consideració de sotacoberta.
2. L'alçada mínima lliure entre forjats en plantes pis serà de 2'70 m i la màxima serà de 3'20 m. L'alçada mínima útil entre paviment i sostre o fals sostre, en ús residencial serà de 2'50 m. En cambres higièniques, cuines i espais de circulació es pot reduir a 2'20 m.

#### **Art. 85**

##### **Planta sotacoberta**

1. És la planta possible, en edificis acabats amb coberta inclinada, que es situa per sobre de l'últim pis, com a sostre d'aquest, i per sota de la coberta.
2. L'espai de la planta sotacoberta tan sols es podrà destinar a:
  - Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici
  - Ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder constituir mai una unitat registral independent i que la seva superfície o destí no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.

#### **Art. 86**

##### **Coberta**

1. És el cos que té com a finalitat bàsica la protecció de l'edifici de la pluja i altres agents atmosfèrics.
2. La coberta serà inclinada formada per teula ceràmica vermellova i tindrà un pendent mínim del 20% i màxim del 35%. Les obertures de ventilació i il·luminació dels espais sotacoberta s'adaptaran a la pendent de la coberta sense sobresortir-ne'n. En cap cas s'admetran terrasses que malmetin la configuració volumètrica de la coberta.
3. S'exceptuen d'aquesta obligació els edificis aïllats industrials i equipaments. En aquests casos s'admeten altres tipologies de cobertes adaptades als requeriments del propi edifici.
4. En la substitució de cobertes existents, les noves s'adequaran al tipus més freqüent al seu entorn.

#### **Art. 87**

##### **Elements admesos sobre l'última planta**

1. Només s'admeten la coberta pròpiament dita i els elements tècnics de les instal·lacions. Els elements tècnics de les instal·lacions són parts integrants dels serveis de l'edifici com són: filtres d'aire; dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de

- fums; de telecomunicació, radio i televisió; claraboies; maquinària d'ascensor; cossos d'escala d'accés a la coberta, plaques solars i altres.
2. Els elements tècnics de les instal·lacions de volum significatiu com ara caixa d'ascensor o cossos d'escala no podran sobresortir del pla de la coberta en els dos primers metres a partir de l'alineació de carrer.
  3. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes Normes, hauran de preveure's al projecte d'edificació.
  4. S'admeten plaques solars al pendent del teulat.

#### **Art. 88**

##### **Mitgeres**

1. S'entén per mitgera la paret cega que limita amb les propietats veïnes i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.
2. Quan a conseqüència de les diferents alçades reguladores, reculades, remuntes, construccions al costat de solars no edificats, etc, puguin deixar mitgeres vistes des del carrer, aquestes hauran de ser acabades amb materials i colors de nivell de qualitat d'una façana a carrer.

#### **Art. 89**

##### **Cossos sortints.**

1. Són els que sobresurten de l'alineació de façana i línia de façana de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior d'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables tant si són tancats, semitancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats els que tenen tots els costats amb tancaments, tant si són fixes com mòbils, com són els miradors, tribunes i similars. Són cossos sortints semitancats els que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals mitjançant tancaments no desmuntables i opacs. Són cossos sortints oberts els que tenen les tres cares obertes com són els balcons o similars.
3. Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari, es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa.
4. Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari en el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació a vial regiran les següents condicions:
  - a. Vol màxim: La menor de les següents dimensions:
    - 0,20m en carrers de 6 metres o menys d'amplada.
    - 0,40m en carrers de 6 metres i fins a 8 metres.
    - 0,60m en carrers de 8 metres i fins a 10 metres.
    - 0,80m en carrers de 10 metres d'amplada.

En carrers d'amplada inferior als 8 metres, només s'admeten cossos sortints oberts.

##### **b. Longitud màxima de vol:**

- Els cossos sortints podran ocupar, per planta pis, com a màxim dos tercers parts (2/3) de la longitud de la façana.
- Els tancats o semitancats no podran ocupar més d'un terç (1/3) de la longitud de la façana. Aquesta longitud de vol es podrà augmentar sempre que no es superi la superfície resultant d'aplicar el vol màxim i longitud màxima indicada.

En ambdós casos els cossos vénen limitats en llur distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral del vol, perpendicular a la façana, que se situa a un metre de la mitgera.

##### **c. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'una 1/20 part del diàmetre de la circumferència inscribible a l'espai lliure interior de l'illa amb un vol màxim, en tot cas, de 0,80m. S'estableix la meitat d'aquest vol per als cossos sortints tancats i semitancats.**

5. La superfície dels cossos sortints tancats i semitancats computarà a

efectes de coeficient d'edificabilitat i ocupació màxima. Els cossos sortints oberts no computaran a efectes d'edificabilitat però si, en allò que es refereix a l'ocupació màxima i a les separacions als límits de la parcel·la en les edificacions aïllades.

7. En obres de remunta, la composició dels cossos sortints de les plantes afegides no superarà en cap cas la de l'edifici original.

#### **Art. 90**

##### **Elements sortints**

1. Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació màxima possible de façana, com són els sòcols, pilastres, cornises o motlures, ràfecs o barbacanes, gàrgoles, marquesines, parasols i d'altres similars fixos.
2. Les condicions de vol pels elements sortints com ara sòcols, pilastres, cornises i similars són les següents:
  - a. Vol màxim. La menor de les següents dimensions:
    - 1/50 de l'amplada de vial
    - 1/10 part de l'amplada de la vorera
    - 0,15 m si ocupen més d'1/5 part de la façana, en planta pis
    - 0'07 m si ocupen més d'1/5 part de la façana, en planta baixa
  - b. Es prohibeixen en carrers de menys de 6 m.
3. Els ràfecs, marquesines, parasols i similars podran volar 20cm més que els cossos sortints permesos i fins a un màxim de 0'80m.
4. Els elements sortints no permanents, com són les teles, toldos, persianes, rètols, anuncis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquesta Normativa. Seran regits per allò que estableixin les ordenances municipals respectives.

#### **Art. 91**

##### **Ventilació i il·luminació**

Serà d'obligat compliment les determinacions sobre ventilació i il·luminació del Decret d'Habitabilitat vigent i del Codi Tècnic de l'Edificació.

Qualsevol pati de llum i ventilació serà mancomunat quan pertany al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes que la mancomunitat s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

#### **Art. 92**

##### **Composició de la façana**

1. Fa referència a la definició formal del pla vertical de la façana, i són elements a tenir en compte: la posició, proporció i dimensions dels forats, així com els materials i els colors que es poden utilitzar.
2. De forma general s'estableix que totes les edificacions hauran de tenir en compte el conjunt del seu entorn, cercant-hi en general, criteris d'analogia. De manera molt especial, quan es tracti de construccions que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional.

#### **Art. 93**

##### **Tanques**

Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als següents criteris:

1. Tanques de separació entre espai lliure privat i espai públic.
  - a. S'haurà de segregar l'espai lliure d'edificació de les parcel·les privades enfront dels espais públics amb tanques de separació, s'exceptuen el casos quan l'urbanització o enjardinament de la parcel·la privada s'integrin i complementin els espais públics enfrontats.
  - b. Les tanques de separació amb els espais públics tindran un alçada màxima de 2 m, amidats des de rasant de l'espai públic, dels quals només 1,2 m

podran ser massissos i la resta, 0,80 m, hauran de ser calats o amb materials vegetals.

- c. En el casos en que s'hagi de construir un mur, fruit del desnivell topogràfic entre la parcel·la i l'espai públic, per sobre del mur només seran admeses tanques calades o de materials vegetals amb una alçada no superior a 0,90 m.
2. Tanques de separació entre espais lliures privats.  
Les tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació de l'apartat 1 d'aquest article.
3. Tanques de separació entre edificació privada i espai públic.  
Les tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació de l'apartat 1 d'aquest article.
4. Tanques de separació entre propietats privades edificades.  
Les tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació de l'apartat 1 d'aquest article.

#### Art. 94

##### Superfície mínima dels nous habitatges

La superfície mínima i la seva distribució a l'interior dels habitatges haurà de complir els paràmetres dictats pel Decret d'Habitabilitat vigent.

### SECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES APLICABLES A LES ZONES AMB ORDENACIÓ ESPECÍFICA. ZONES A, B i C.

#### Art. 95

##### Posició de l'edificació

Segons plànols d'ordenació i regulació de cada zona.

#### Art. 96

##### Alçada reguladora

1. Referida a la parcel·la: És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la fins la intersecció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta. L'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació.
2. Referida al carrer: És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer fins la intersecció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta.
3. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una parcel·la d'una zona concreta o en un front concret de carrer.
3. L'alçada reguladora màxima referida a parcel·la o a carrer de les zones on el nombre de plantes màxim s'assenyala en els plànols d'ordenació, es correspon segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada màxima	reguladora
2 (B + 1)		7,70 m
3 (B + 2)		10,70 m

Les alçades anteriors es consideren generals per a les zones, es tindrà sempre en compte i en tot cas prevaldrà, l'alçada de les edificacions veïnes buscant l'harmonia del conjunt.

5. Les zones on el nombre de plantes màxim no ve definit en els plànols d'ordenació, aquestes vindran regulades per les condicions d'ordenació de la zona.
6. Per sobre de l'alçada reguladora tan sols es permetran els elements admesos

sobre la coberta que s'han definit prèviament.

#### **Art. 97**

##### **Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora**

Referida a la parcel·la: El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop transformat el terreny de la parcel·la.

Referida al carrer: El punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer és la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, es seguiran les que s'estableixen a continuació.

##### **1. Edificis amb front a un sol carrer.**

a. Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell inferior a 0,60 m, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana.

b. Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell superior a 0,60 m, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana a partir d'una rasant hipotètica situada 0,60 m per sota de la rasant real més elevada.

##### **2. Edificis amb front a dos o més carrers que facin cantonada o xamfrà.**

S'establiran les regles del paràgraf anterior aplicades a cada façana.

##### **3. Edificis amb front a dos o més carrers que no facin cantonada o xamfrà. En cada front de carrer es determinarà el punt de l'aplicació de l'alçada reguladora seguint les normes anteriors d'una forma independent.**

#### **Art. 98**

##### **Nombre de plantes**

És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en el plànols d'ordenació.

En els casos d'edificació aïllada, en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, tindrà consideració de planta cada volum esglaonat quan l'alçada entre ells superi els 2 m. En aquests casos l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

#### **Art. 99**

##### **Espais lliures i construccions auxiliars**

1. Es permesa en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a garatge particular, locals magatzem o dipòsit de materials de jardineria, piscines o anàlegs, hivernacles, o d'altres semblants.

2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que s'estableix en la regulació de cada zona, quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes als límits de la parcel·la. En tot cas, si la normativa específica de casa zona no estableix el contrari l'alçada màxima de les construccions auxiliars, quan siguin admeses, serà de 3,5 m.

3. La tipologia edificatòria i els materials emprats en la construcció de les edificacions auxiliars hauran de ser concordants als emprats a les edificacions principals que complementen i a l'entorn construït.

## **SECCIÓ QUARTA. PARÀMETRES APLICABLES A LES ZONES D'ALINEACIÓ CONTÍNUA A VIAL. ZONES D, E i F.**

#### **Art. 100**

##### **Posició de l'edificació**

La posició de l'edificació respecte el vial es detalla en els plànols d'ordenació.

**Art. 101**

**Alçada reguladora referida al carrer**

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer, fins la intersecció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
3. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari l'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada màxima	reguladora
2 (B + 1)		7,70 m
3 (B + 2)		10,70 m
4 (B + 3)		13,70 m

La zona F disposa de regulació pròpia en quant a les alçades.

4. Per sobre de l'alçada reguladora tan sols es permetran els elements admesos sobre la coberta que s'han definit prèviament.

**Art. 102**

**Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer**

1. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer és la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, es seguiran les que s'estableixen a continuació.
2. Edificis amb front a un sol carrer.
  - a. Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell inferior a 0,60 m, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana.
  - b. Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell superior a 0,60 m, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana a partir d'una rasant hipotètica situada 0,60 m per sota de la rasant real més elevada.
3. Edificis amb front a dos o més carrers que facin cantonada o xamfrà. S'establiran les regles del paràgraf anterior aplicades a cada façana.
4. Edificis amb front a dos o més carrers que no facin cantonada o xamfrà. En cada front de carrer es determinarà el punt de l'aplicació de l'alçada reguladora seguint les normes anteriors d'una forma independent.

**Art. 103**

**Nombre de plantes referit al carrer**

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.
2. El nombre de plantes màxim s'estableix en els plànols d'ordenació.

**Art. 104**

**Profunditat edificable**

1. És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que limita l'edificació per la part posterior. Defineix l'alineació posterior de l'edificació que generalment coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.
2. La profunditat edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació.
3. La profunditat edificable, si en la regulació d'una zona no s'estableix el contrari, tan sols podrà ser sobrepassada per sobre de la planta baixa amb cossos sortints i elements sortints
4. Les parts de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part del pati d'illa.

**Art. 105**

**Pati d'illa i espais lliures d'edificació**

1. És l'espai delimitat entre les diferents profunditats edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal d'edificació.
2. En els diferents patis d'illa i espais lliures d'edificació establerts en aquest article es procurarà pel manteniment i millora de la vegetació existent.
3. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, s'admetran construccions auxiliars amb una alçada màxima de 3,5 m. Aquestes construccions hauran de deixar 15m<sup>2</sup> de superfície lliure d'edificació dins de la parcel·la on es pugui inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a 3m. Els usos seran els auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a garatge particular, locals magatzem o dipòsit de materials de jardineria, piscines o anàlegs, hivernacles, o d'altres semblants
4. S'admet l'ocupació en plantes soterrani dels patis interiors d'illa fins a una profunditat màxima de 16 m respecte l'alineació a vial. L'accés des del carrer al soterrani s'haurà de produir per l'interior de l'edifici o de la parcel·la.

**SECCIÓ CINQUENA. PARÀMETRES APLICABLES A LES ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA. ZONES G, H, I i J.**

**Art. 106**

**Posició de l'edificació**

La posició de l'edificació respecte la parcel·la es detalla en els plànols d'ordenació o es regula mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes.

**Art. 107**

**Alçada reguladora referida a la parcel·la**

1. Genèricament, és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la fins la intersecció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta.  
La zona G disposa de regulació pròpia en quant a l'aplicació de l'alçada reguladora.
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una parcel·la d'una zona concreta.
3. L'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació.
4. L'alçada reguladora màxima de les zones on el nombre de plantes màxim s'assenyala en el plànols d'ordenació, es correspon segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada màxima	reguladora
2 (B + 1)		<b>7,70 m</b>
3 (B + 2)		<b>10,70 m</b>
4 (B + 3)		<b>13,70 m</b>
5 (B + 4)		<b>16,70 m</b>

Les zones G, I i J disposen de regulació pròpia en quan a les alçades.

5. Les zones on el nombre de plantes màxim no ve definit en els plànols d'ordenació, aquestes vindran regulades per les condicions d'ordenació de la zona.
6. Per sobre de l'alçada reguladora tan sols es permetran els elements admesos sobre la coberta que s'han definit prèviament.

**Art. 108**

**Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la**

Genèricament, el punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop transformat el terreny de la parcel·la, dins dels límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent que s'hauran de justificar en el projecte.

La zona G disposa de regulació pròpia en quant a l'aplicació de l'alçada reguladora.

**Art. 109**

**Nombre de plantes referit a la parcel·la**

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en el plànols d'ordenació.
2. En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es disposi esglaonadament, l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

**Art. 110**

**Separacions mínimes**

Les separacions mínimes a carrer i a límit de parcel·la de l'edificació es detallen per zones o en els plànols d'ordenació.

1. És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una parcel·la, respecte als seus límits de façana, laterals i fons o respecte a les altres construccions possibles en la parcel·la.
2. Els cossos sortints queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes. Les plantes soterrani també queden subjectes al compliment d'aquestes separacions, excepte les rampes que serveixin per accedir al soterrani.

**Art. 111**

**Espais lliures i construccions auxiliars**

1. Es permesa en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals magatzem o dipòsit de materials de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, hivernacles, o d'altres semblants.
2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que s'estableix en la regulació de cada zona, quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes als límits de la parcel·la. En tot cas, si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari l'alçada màxima de les construccions auxiliars serà de 3,5 m.
3. La construcció de barbacoes adossades als límits solament serà admesa prèvia conformitat del veí.
4. Les piscines descobertes s'hauran de separar un mínim de 1 m de tots els límits.



## CAPÍTOL QUART. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

### SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

#### Art. 112

##### Classificació dels usos

A efectes d'aquest POUM i del seu desenvolupament, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

1. Segons la seva funció urbanística. El POUM, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a generals o específics.
2. Segons la permissibilitat. El POUM, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles i incompatibles.
3. Segons el domini. El POUM diferencia entre usos públics, privats i col·lectius.

#### Art. 113

##### Classificació i definició dels usos generals

Aquest POUM distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

1. Ús **residencial**: És aquell referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, en les unitats denominades habitatges. També inclou aquell ús destinat a allotjaments comunitaris, com poden ser residències per a joves, per a gent gran, i a l'allotjament temporal per a transeünts com poden ser hostals, hotels, apart-hotels i en general, els del ram d'hotelers.
2. Ús **terciari**: Comprèn les activitats de tipus comercial i de serveis. Es considera activitat comercial la que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. Inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.
3. Ús **industrial**: Comprèn les activitats de tipus industrial i magatzem. Es consideren activitats industrials les dirigides a la obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos o processos tècnics utilitzats.
4. Ús **rural**: Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.
5. Ús de **comunicacions**: Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.
6. Ús de **serveis tècnics**: Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.
7. Ús d'**equipaments comunitaris**: Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.
8. Ús d'**espais lliures**: Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans.

#### Art. 114

##### Classificació segons la funció urbanística: usos específics

Els usos específics són aquells que el POUM estableix específicament per a les zones i sistemes en què es divideix el Sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable:

1. **Habitatge**: és aquell destinat a l'allotjament o residència familiar.

S'estableixen les següents categories:

- a. **Habitatge unifamiliar:** és el situat en parcel·la independent, edifici aïllat o agrupat a un altre habitatge o a un altre ús, i amb accés exclusiu o independent.
  - b. **Habitatge plurifamiliar.** és l'edifici construït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.
  - c. **Habitatge rural:** per les seves particulars condicions es distingeix l'habitatge rural, com aquell lligat a l'explotació rústica del Sòl no urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el Sòl no urbanitzable.
2. **Comercial:** Comprèn els locals o establiments oberts al públic, de caràcter individual o col·lectiu, destinats a la venda o a la prestació de serveis privats al públic. S'inclou en l'ús comercial, els quioscos, el petit comerç, el comerç mitjà o superfícies comercials mitjanes, les grans superfícies o grans establiments comercials i el comerç col·lectiu situat en un mateix recinte comercial o dins d'un parc comercial; no s'inclou la restauració i les activitats lúdiques.

Les diverses tipologies d'establiments comercials es fixen d'acord amb la Llei 18/ 2005, de 27 de desembre d'equipaments comercials, tenint en compte el Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei d'equipaments comercials.

Pel que fa a la implantació en format de mitjans i grans establiments comercials caldrà atènyer-se a allò que determini el corresponent Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (en aquests moments segons Decret 379/2006, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials).

Els usos comercials que, per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades i mitjans utilitzats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

#### Comerç petit

Comprèn els locals comercials destinats a la venda o prestació de serveis en detall amb una superfície de venda que no superi el límit establert a la legislació sectorial vigent en funció del nombre d'habitants del municipi en un determinat moment.

D'acord amb la Llei 18/ 2005, de 27 de desembre d'equipaments comercials, i en atenció al nombre d'habitants del municipi en el moment de redactar el present Pla, la superfície màxima de venda per aquest ús serà de 500m<sup>2</sup>

#### Comerç mitjà

Comprèn els locals comercials destinats a la venda o prestació de serveis en detall amb una superfície de venda que no superi el límit establert a la legislació sectorial vigent en funció del nombre d'habitants del municipi en un determinat moment.

D'acord amb la Llei 18/ 2005, de 27 de desembre d'equipaments comercials, i en atenció al nombre d'habitants del municipi en el moment de redactar el present POUM, la superfície màxima de venda per aquest ús serà de 799m<sup>2</sup>.

L'autorització d'equipaments comercials de mitjana superfície s'ajustarà al procediment establert a Llei 18/ 2005, de 27 de desembre d'equipaments comercials i al Decret 379/2006, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials i haurà de complir les determinacions del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC) vigent

#### Comerç gran

Comprèn els locals comercials destinats a la venda o prestació de serveis en detall amb una superfície de venda que no superi el límit establert a

la legislació sectorial vigent en funció del nombre d'habitants del municipi en un determinat moment.

D'acord amb la Llei 18/ 2005, de 27 de desembre d'equipaments comercials, i en atenció al nombre d'habitants del municipi en el moment de redactar el present Pla, es consideren grans establiments comercials aquells amb una superfície de venda igual o superior a 800m<sup>2</sup>.

L'autorització de grans equipaments comercials s'ajustarà al procediment establert a Llei 18/ 2005, de 27 de desembre d'equipaments comercials i al Decret 379/2006, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials i haurà de complir les determinacions del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC) vigent

**3. Oficines i serveis:** comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

En aquest sentit comprèn les instruccions 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.

**4. Hoteler:** comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hosteleria i els seus serveis.

**5. Industrial:** usos que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Inclou els següents usos específics:

a. Les indústries d'obtenció, transformació i transports

b. Els magatzems destinats a la conservació, magatzem i distribució de productes, amb exclusiu forniment detallistes, majoristes, instal·lacions, fabricants o distribuïdors, sense servei de venda directa.

c. Els tallers de reparació.

d. Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats, emmagatzemats o despatxats, o pels elements tècnics emprats o per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia, insalubritat o incomoditat a les persones, veïns o als béns.

e. Els usos extractius (d'explotació de mines, lleres de riu o pedreres), que es regularan segons el disposat a la legislació específica en la matèria i, segons el cas, pel que es disposa en aquestes Normes.

El POUM estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la secció tercera d'aquest mateix capítol.

**6. Estacions de servei:** instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants.

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines, serveis, tallers de reparació de vehicles i magatzem relacionats amb la instal·lació.

**7. Sanitari:** és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.

1. L'ús sanitari corresponent al tractament o allotjament de malalts comprèn els següents grups:

a. Clíniques, hospitals i similars.

b. Dispensaris, consultoris, ambulatoris i similars.

2. L'ús sanitari corresponent al tractament o allotjament d'animals comprèn els següents grups:

a. Clíniques.

b. Consultoris.

8. **Assistencial:** comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida, etc. També comprèn els serveis destinats a l'allotjament comunitari com cases de colònies, residències d'estudiants, asils, llars de vells, etc. sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat, com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic.
9. **Cultural:** comprèn l'educatiu, el d'ensenyament en tots els graus i modalitats, els de museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i els d'activitats de tipus social. També comprèn les activitats de tipus religiós, com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.
10. **Recreatiu:** comprèn els 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.
  - a. Es consideren d'ús recreatiu els establiments de tipus 1 (bars musicals, cafès teatre i cafès cantant), tipus 2 (discoteques, sales de ball i sales de festa amb espectacles) i tipus 3 (jocs d'atzar o sales de joc).
  - b. L'ús recreatiu fa referència també a les manifestacions comunitàries de lleure o activitats similars no compreses en cap altra qualificació.
11. **Restauració:** és el que per l'activitat que es desenvolupa permet elaborar i transformar productes alimentaris per ser consumits en el mateix local, així com la venda de begudes: tipus bars, bar-restaurant o restaurants. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.
12. **Esportiu:** comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general. Inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.
13. **Administratiu:** comprèn els centres o edificis destinats a l'administració pública.
14. **Serveis tècnics:** comprèn els centres o instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament dels residus sòlids), etc.
15. **Estacionament i aparcament:** és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El POUM estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la secció quarta d'aquest mateix capítol.
16. **Agrícola:** inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.
17. **Pecuari:** comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custodia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera. Donades les reduïdes condicions físiques del terme municipal de Campdevànol, els únics usos pecuaris admesos són el propis d'una explotació

de tipus familiar.

**18.Forestal:** comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei Forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen, així com, d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'Espais Naturals en aquells àmbits en que li és d'aplicació.

**19.Lleure:** comprèn les activitats d'esbarjo, esplai i repòs que donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.

La resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior o que presentin algun dubte, es podran ubicar en aquelles zones on la seva permissibilitat no sigui contrària als objectius de la zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi. En tots cas, aquesta ubicació i la seva permissibilitat haurà de ser degudament justificada.

#### **Art. 115**

##### **Classificació d'usos segons la permissibilitat**

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos el POUM estableix la següent classificació:

1. Usos dominants. S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.
2. Usos compatibles. S'entén per ús compatible aquell ús que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant. Són els que poden ser simultanis o coexistir.
3. Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible aquell ús que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.

#### **Art. 116**

##### **Classificació d'usos segons el domini**

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius.
2. 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.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
4. Usos col·lectius són els usos 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.

## **SECCIÓ SEGONA.      REGULACIÓ GENERAL I ESPECÍFICA DELS USOS.**

#### **Art. 117**

##### **Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl**

El present POUM regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

1. En Sòl urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles anteriors.
2. En el Sòl urbanitzable, els Plans Parcialis o Especials precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.
3. En el Sòl no urbanitzable el POUM regula els usos atenent a la funció

urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les que es divideix el Sòl no urbanitzable.

#### **Art. 118**

##### **Usos provisionals**

1. Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució d'aquest Pla.
2. Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb la Legislació vigent. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.

#### **Art. 119**

##### **Regulació específica dels usos**

Als efectes de l'emplaçament dels usos i de la compatibilitat entre els mateixos, aquest POUM estableix la regulació específica que haurà de desenvolupar-se de forma detallada a l'ordenança reguladora dels usos i les activitats.

#### **Art. 120**

##### **Activitats**

Per a la classificació de les activitats es tindrà en compte les disposicions de la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

### **SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS INDUSTRIAL**

#### **Art. 121**

##### **Categories**

1. Les indústries es classifiquen en sis categories:
  - 1a categoria: Activitat admesa en promiscuïtat amb l'habitatge.
  - 2a categoria: Activitat compatible amb l'habitatge.
  - 3a categoria: Activitat no admesa contigua a l'habitatge excepte en sectors especialment reglamentats.
  - 4a categoria: Activitat no admesa contigua a l'habitatge, però sí contigua a altres usos industrials.
  - 5a categoria: Activitat no admesa en edificis contigus a altres usos.
  - 6a categoria: Activitats perilloses que han d'ésser apartades de tota altre activitat o habitatge.
2. La determinació de categories s'estableix d'acord amb els criteris següents:
  - a. La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes ni perilloses per a l'habitatge i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o motors de poca potència.
  - b. Les activitats de segona categoria han de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers o petites indústries que per les seves característiques no molestin amb desprendiments de gasos, pols, olors, o no ocasionin remors ni vibracions que puguin ser causa de molèsties per al veïnat.
  - c. Les activitats de tercera categoria comprenen aquells que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, puguin ocasionar molèsties per a l'habitatge, per això, en general, no es podran admetre al costat d'habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats.
  - d. Les activitats de quarta categoria són les molestes i/o nocives i insalubres, no admeses en situació de continuïtat ni combinades amb habitatges, però sí al costat d'altres usos i indústries. Comprèn la mitjana i gran indústria entre d'altres, excepte quan la seva

insalubritat no pot ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.

- e. La cinquena categoria comprèn aquelles activitats de caràcter perillós i que amb les corresponents particulars mesures de condicionament puguin autoritzar-se en zones industrials distanciades de tota activitat aliena a elles.
- f. La sisena categoria comprèn aquelles activitats que, per les seves especials característiques de nocivitat i de perill s'hagin d'instal·lar en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.

#### **Art. 122**

##### **Edificis industrials**

Els edificis industrials hauran de complir les següents condicions:

- a. L'accés haurà d'ésser independent del corresponent a habitatges, excepte el de porter o vigilant.
- b. Els edificis hauran de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega a la zona d'accés de tal forma que les maniobres derivades d'aquest ús no interfereixin la via pública.

#### **Art. 123**

##### **Situacions relatives**

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte a d'altres usos.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les situacions següents:

Situació 1:

- a. Activitat situada en plantes pis en edifici d'habitatges i en plantes inferiors amb accés a través d'espais comuns.
- b. Activitat situada en plantes pis d'edifici no classificat com a industrial i/o sense habitatge.

Situació 2:

- a. Activitat situada en planta baixa o soterrani, fins a la profunditat d'edifici amb habitatge, i amb accés exclusiu i independent.
- b. Activitat situada en planta baixa o soterrani d'edifici no industrial, no destinat a ús d'habitatge i amb accés exclusiu directe immediat des de la via pública.
- c. Activitat situada en planta baixa o soterrani d'edifici no industrial no immediat a la via pública, no inclòs en els casos a) i b), i amb accés independent des de la via pública.

Situació 3:

- a. Activitat situada en edificis o locals classificats com a industrials en interior d'illa.

Situació 4:

- a. Activitat situada en edificis qualificats com a industrials, amb façana al carrer, no exclusiu per a l'ús industrial.
- b. Activitat situada en edificis qualificat com a industrial, amb façana al carrer i exclusiu per a l'ús industrial.

Situació 5:

- a. Activitat situada en edificis situats a zones industrials i aïllats per espais lliures.
- b. Activitat situada en edificis exclusius situats a zones industrials, dedicats a una única activitat i separats dels altres veïns per espais lliures d'amplada superior a 7metres.

Situació 6:

- a. Activitat situada en edificis de zones allunyades dels nuclis urbans.

#### **Art. 124**

**Límit de Kw/m2 i potència mecànica màximes en relació a les situacions relatives i categories**

1. Els límits màxims de cada categoria per a cada una de les possibles situacions en kw/m2 i kw total per a la potència mecànica, són els consignats a les taules annexes:

a-Relació de potència per metre quadrat de superfície destinada a ús industrial.

Kw/m2		SITUACIONS RELATIVES										
		1		2			3	4		5		6
		A	b	a	B	C	a	a	b	a	b	a
CATEGORIES	1a	0,03	0,03	(il·l)	(il·l)	(*)	(il·l)	(il·l)	(il·l)	(il·l)	(il·l)	(il·l)
	2a	(no)	(no)	0,04 5	0,04 5	0,05 2	0,06 0	0,06 7	0,07 5	0,07 5	0,07 5	(il·l)
	3a	(no)	(no)	0,05 2	0,05 2	0,06	0,67	0,07 5	0,07 5	(il·l)	(il·l)	(il·l)
	4a	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(il·l)	(il·l)	(il·l)	(il·l)	(il·l)
	5a	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(il·l)	(il·l)	(il·l)
	6a	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(il·l)	(il·l)

(no): no s'admet

(il·l): il·limitada

(\*): límits màxims segons el que correspongui a la màxima categoria autoritzable en el seu emplaçament

b.Relació de potència total màxima destinada a ús industrial.

Kw		SITUACIONS RELATIVES										
		1		2			3	4		5		6
		A	b	a	B	C	a	a	b	a	b	a
CATEGORIES	1a	3	6	(il·l)	(il·l)	(*)	(il·l)	(il·l)	(il·l)	(il·l)	(il·l)	(il·l)
	2a	(no)	(no)	15	21	24	90	375	375	(il·l)	(il·l)	(il·l)
	3a	(no)	(no)	0,05 2	0,05 2	0,06	0,67	375	375	(il·l)	(il·l)	(il·l)
	4a	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(il·l)	(il·l)	(il·l)	(il·l)	(il·l)
	5a	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(il·l)	(il·l)	(il·l)
	6a	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(il·l)	(il·l)

(no): no s'admet

(il·l): il·limitada

(\*): límits màxims segons el que correspongui a la màxima categoria autoritzable en el seu emplaçament

2. Els límits de potència fixats en el quadre anterior tant per al total de la instal·lació com per a la potència individual de cada motor, podran ser sobrepassats en aquells casos en què segons el parer dels Serveis Tècnics Municipals el grau de molèsties, nocivitat o perill no ultrapassi la categoria autoritzada en el lloc proposat.

Per a la posada en marxa necessitarà una certificació del tècnic responsable de la instal·lació, acreditativa que s'ha realitzat completament ajustada al projecte autoritzat.

**Art. 125**

**Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el mediambient**

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent a dos requisits previs:

a. Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix



- la corresponent ordenança reguladora, pugui permetre la seva compatibilitat.
- b. Que els efectes a l'entorn i al mediambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la normativa sectorial vigent i en la corresponent ordenança reguladora.
- c. Que es tingui en compte les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica del municipi i la normativa de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres.
- Sorolls i vibracions
  - Contaminació atmosfèrica
  - Aigües residuals
  - Residus sòlids
  - Càrrega i descàrrega
  - Aparcament
  - Olors
  - Radiacions electromagnètiques
  - Risc d'incendi
  - Risc d'explosió
3. Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de la corresponent ordenança reguladora dels usos i les activitats valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.
- A banda de la legislació sectorial aplicable en les matèries indicades en el punt anterior, caldrà tenir en compte:
- El Decret 148/2001, de 29 de març, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radio comunicació, en les ordenances corresponents a la radiació electromagnètica.
  - La Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i el Decret 82/2005, de 3 de maig, que la desenvolupa, així com altres noves ordenances específiques relatives a la prevenció de la contaminació aluminica.
4. Totes les activitats que es desenvolupin en el terme municipal així com les instal·lacions que hi estiguin vinculades han d'ésser projectades, instal·lades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que assoleixin els objectius de qualitat ambientat, sostenibilitat, salubritat i seguretat que fixa la legislació vigent.

#### **Art. 126**

##### **Simultaneïtat d'usos**

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

#### **Art. 127**

##### **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'incidència sobre l'entorn o el mediambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.
2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el mediambient 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 en la corresponent ordenança reguladora, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

## **SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT**

### **Art. 128**

#### **Reserva d'espais públics per aparcaments**

Qualsevol àmbit de planejament derivat (pla Parcial, pla de millora urbana, pla especial o polígon d'actuació urbanística) ha de preveure sòl per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest POUM. La reserva d'aquest espai es farà en funció de les determinacions de la Legislació vigent.

### **Art. 129**

#### **Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions**

En totes les edificacions de nova planta, en les reformes amb augment del nombre d'habitatges i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del cinquanta per cent, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en els articles següents, (ja sigui a l'interior del mateix solar o bé en parcel·les adjacents del propi edifici quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes els ho permetés i sempre amb un informe previ positiu per part dels corresponents serveis tècnics municipals).

### **Art. 130**

#### **Superfície d'aparcament**

1. Es preveurà per cada unitat un lloc d'aparcament de 20 m<sup>2</sup>. com a mínim (superfície útil) descomptant les superfícies destinades a serveis o instal·lacions, inclosos els accessos i la pròpia plaça d'aparcament
2. Cada lloc d'aparcament tindrà unes dimensions aproximades de 2,30 x 4,80 m. i una alçada lliure mínima de 2,30 m.
3. Els accessos i la disposició i mida de les places atendran a allò que determinin les diferents normatives competents i especialment el Codi Tècnic d'Edificació (CTE).

### **Art. 131**

#### **Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries**

Aquest POUM determina la necessitat de disposar d'un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge en Sòl urbà consolidat. Per a la resta de sòls s'estarà a les determinacions establertes per el seu planejament derivat.

### **Art. 132**

#### **Causas d'exempció de les previsions d'aparcament**

1. Causes de dimensió o tècniques:
  - a. Quan mitjançant un projecte i com a conseqüència de les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.
  - b. En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà, si la causa es produeix per voluntat d'incrementar el nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, o bé de reduir la seva superfície.
2. Causes urbanístiques:
  - a. En aquelles zones on la normativa urbanística no ho permet.

## TITOL IV REGULACIÓ DELS SISTEMES

### CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES

#### Art. 133

##### Definició

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i el funcionament urbà. La seva contribució permet assolir els objectius del planejament en referència a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i espais lliures públics en general.
2. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

#### Art. 134

##### Identificació dels sistemes

1. Els sòls destinats per aquest POUM a sistemes es classifiquen de la forma següent:

##### SISTEMA VIARI

Sistema viari. Xarxa territorial bàsica. **Clau 1a**

Sistema viari. Xarxa local bàsica. **Clau 1b**

##### SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

Sistema d'espais lliures. Parcs. **Clau 2a**

Sistema d'espais lliures. Places. **Clau 2b**

Sistema d'espais lliures. De reserva o protecció. **Clau 2r**

##### SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Sistema d'equipaments. Docent. **Clau 3a**

Sistema d'equipaments. Sanitari-Assistencial. **Clau 3b**

Sistema d'equipaments. Administratiu. **Clau 3c**

Sistema d'equipaments. Cultural-social-religiós. **Clau 3d**

Sistema d'equipaments. Esportiu. **Clau 3e**

Sistema d'equipaments. Funerari. **Clau 3f**

Sistema d'equipaments. De reserva. **Clau 3r**

##### SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS. **Clau 4**

##### SISTEMA HIDRÀULIC. **Clau 5**

##### SISTEMA FERROVIARI. **Clau 6**

##### SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS. **Clau 7**

#### Art. 135

##### Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

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

**Art. 136**

**Desenvolupament del POUM respecte als sistemes**

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes es podrà fer mitjançant plans parcials dels sectors de Sòl urbanitzable delimitat en els que estiguin inclosos, o per mitjà d'un pla especial en qualsevol tipus de sòl.
2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant plans especials temàtics o sectorials.

**Art. 137**

**Gestió i execució dels sistemes**

1. Per a la gestió i execució dels sistemes, així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en que se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUM seran adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest Pla o per expropiació forçosa.
3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.
4. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest POUM.
5. En el subsòl dels sòls destinats a sistemes d'equipaments comunitaris i de places, parcs i jardins urbans de titularitat pública on aquest Pla ho preveu expressament, podran atorgar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aparcaments, en les condicions i procediment legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla.
6. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest POUM en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

**Art. 138**

**Valor urbanístic dels sistemes**

1. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà d'acord amb els criteris fixats per la legislació urbanística vigent.
2. El valor urbanístic que correspondrà als sistemes generals adscrits a un sector de planejament parcial serà l'aprofitament mig del sector acumulat a les zones edificables.

**Art. 139**

**Protecció dels sistemes**

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

a. Protecció del Sistema Viari: S'estarà al que disposa aquest POUM i la legislació sectorial vigent.

Legislació de la Generalitat de Catalunya

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

Legislació estatal

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Real decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, Reglamento General de Carreteras.

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

b. Protecció del Sistema Hidràulic (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest POUM, les disposicions de l'Agència Catalana de l'Aigua (A.C.A.) com a organisme competent.

- Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües a Catalunya
- Decret 380/2006, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Planificació hidrològica

c. Protecció del Sistema d'Equipaments: S'estarà al que estableix aquest POUM a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent, en concret el que s'assenyala en els Decrets núm. 39 i 41 del DL 297/97 de la Generalitat de Catalunya.

d. Protecció del Sistema de Serveis Tècnics: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2 m. a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.
4. Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

## CAPÍTOL SEGON. SISTEMA VIARI CLAU 1

### Art. 140

#### Definició

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.
2. Aquest POUM estableix les determinacions generals del sistema viari corresponents a cadascuna de les categories definides a l'article anterior, sense perjudici de l'aplicació del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial que afecti a aquests sistemes.
3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1.
4. Formen part del Sistema Viari, i per tan estaran qualificades com a clau 1a, tots aquells senders, camins rals, pistes forestals i demés vies d'accés públic fora del nucli urbà recollides en la topografia del municipi.

### Art. 141

#### Tipus de vies

De conformitat amb la classificació que estableix el POUM formen part del Sistema Viari:

1. La xarxa territorial bàsica. **Clau 1a**  
Formada per aquelles vies que tenen com a funció principal la de connectar Campdevànol amb la resta del territori i que són el conjunt de carreteres fora del Sòl urbà i urbanitzable que travessen el terme municipal. S'inclou dins d'aquesta classificació la zona de domini públic corresponent d'acord amb els art.74-78 del Reglamento General de Carreteras.
2. La xarxa bàsica local. **Clau 1b**  
La funció de la xarxa viària urbana és la de relacionar i comunicar les diferents àrees urbanes del municipi. Dins d'aquest grup s'inclouen els sistemes destinats a garantir l'accessibilitat rodada a les edificacions i la connectivitat dels diferents teixits que formen la vila. S'inclou dins d'aquesta xarxa els aparcaments en superfície.

### Art. 142

#### Titularitat

El sòl qualificat de Sistema Viari serà de titularitat pública.

### Art. 143

#### Règim general

1. En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals.
2. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.
3. Els plans especials i projectes d'urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla.
4. En el Sòl urbanitzable els plans parcials ajustaran la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols. Els plans parcials no podran disminuir en cap cas la superfície de la xarxa viària que disposa aquest POUM i

concretament la que resulta de l'aplicació de les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al sistema viari.

5. En Sòl no urbanitzable s'estarà al que s'estableix al Títol VII d'aquestes Normes, i a allò que es pugui determinar en qualsevol àmbit de planejament derivat sobre aquest àmbit.
6. Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa bàsica territorial situada en Sòl no urbanitzable, serà preceptiva la redacció i l'aprovació d'un pla especial d'ordenació viària.
7. La traça de la nova via de circumval·lació de Campdevàrol recollida en els plànols d'ordenació és purament indicativa i no té valor normatiu en cap aspecte, per tant no s'identifica amb la clau corresponent al Sistema Viari per tal de no comprometre les reserves de sòl.
8. En els plànols d'ordenació, en el camí de la Creu, es qualifica com a Sistema Viari compatible amb el Sistema Ferroviari les platges de vies properes a l'estació de FFCC.

#### **Art. 144**

##### **Condicions d'ús**

1. Xarxa bàsica local.
  1. Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat, de vianants i aparcament.
  2. Usos compatibles: aparcament, serveis tècnics vinculats al viari, i serveis d'emergència tipus heliport.
2. Xarxa territorial bàsica.
  1. Ús dominant: comunicacions. Bàsicament trànsit rodat intermunicipal.
  2. Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i de suport al transport rodat.

En el cas de les vies rurals.

Ús dominant: comunicacions. Viari i trànsit de vianants.

Usos compatibles: aparcament i espais lliures.

- L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins i en particular sobre la restricció del trànsit de vehicles per aquells camins que tenen unes condicions d'especial interès paisatgístic.
- Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats. Els plans especials que es puguin desenvolupar en el Sòl no urbanitzable, determinaran i concretaran la jerarquia i les característiques específiques dels camins rurals en atenció a la seva funció.

En tots els casos es tindran en compte les limitacions d'usos fixades per la normativa vigent sectorial.

#### **Art. 145**

##### **Protecció del Sistema Viari.**

El conjunt de vies segregades i carreteres situades fora del Sòl urbà i Urbanitzable que formen la xarxa viària territorial, estaran sotmeses a la legislació vigent.

Legislació de la Generalitat de Catalunya

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

Legislació estatal

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Real decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, Reglamento General de Carreteras.

En els plànols d'ordenació del POUM es grafien, per tal de donar compliment al decret, la línia límit d'edificació que es situa a 25m de l'aresta d'explanació de les carreteres N-260 i GI-401.

En els plànols d'ordenació es dibuixa de manera indicativa, no normativa, el pas de la variant de les carreteres N-260 i GI-401. Al tractar-se d'un traçat indicatiu, que resta a l'espera dels estudis pertinents, no es grafien les línies d'afectació i no es qualifica el sòl com a Sistema Viari.

**Art. 146**

**Publicitat**

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes a la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.
2. En qualsevol cas queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la xarxa viària territorial i la xarxa viària rural d'acord amb la legislació sectorial vigent.

**Art. 147**

**Informe Ambiental**

Qualsevol projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via, inclosa dins la xarxa bàsica territorial, haurà d'anar acompanyat del corresponent informe ambiental que valori l'impacte ecològic i paisatgístic, i defineixi les intervencions necessàries per a paliar-ne els efectes d'acord amb la legislació sectorial vigent.

**Art. 148**

**Planejament derivat i projectes d'urbanització en sectors confrontats o que afectin una carretera**

El disseny de tots els elements viaris de connexió a les carreteres es farà d'acord amb les determinacions de l'administració competent de la carretera afectada.

Serà d'obligat compliment la LLei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la LLei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

No es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària en les zones adjacents a les carreteres.

Serà d'obligat compliment la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

Caldrà obtenir un informe favorable vinculant de l'administració competent en la carretera afectada.



## CAPÍTOL TERCER. SISTEMA D'ESPais LLIURES CLAU 2

### Art. 149

#### Definició

1. El Sistema d'Espais Lliures del terme municipal de Campdevànol comprèn aquells sòls que estructurin una xarxa d'espais lliures públics i àrees verdes, per tal de recuperar la seva continuïtat i permetre una millor relació entre el medi natural i les zones urbanitzades de la ciutat.
2. El Sistema d'Espais Lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.
3. L'ús global d'aquest sistema és el propi dels espais lliures.

### Art. 150

#### Regulació

Aquest POUM estableix les determinacions generals del Sistema d'Espais Lliures, sense perjudici del que estableix de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquest sistema.

### Art. 151

#### Funcions

1. El Sistema d'Espais Lliures definit en aquest POUM garanteix les funcions següents:
  - a. Funció d'esplai i lleure. Definida pels elements de relació social i d'utilització d'aquests sòls per part dels ciutadans com a espais d'esplai, lleure i expansió.
  - b. Funció cultural. Definida pel caràcter de patrimoni històric i pedagògic respecte a la intervenció de l'home en la transformació i la utilització dels recursos naturals i la intervenció urbanística per a la determinació de la imatge final de la ciutat i del seu entorn rural.
  - a. Funció mediambiental. Com a espais oberts estratègics dins del teixit urbanitzat, que contribueixen a garantir la relació entre la ciutat construïda i l'espai no urbanitzat.
2. Les diferents administracions públiques intervindran activament per tal de preservar, regenerar i promocionar aquests espais i garantir les seves funcions.

### Art. 152

#### Tipus d'espais lliures

Els sòls destinats per aquest POUM a sistema d'espais lliures en Sòl urbà i Sòl urbanitzable s'inclouen en:

#### 1. Parcs. Clau 2a

Sota la denominació de parcs es distingeixen aquells espais lliures públics de dimensions variables amb una urbanització poc intensiva, poc equipats i on dominen les zones verdes i enjardinades.

#### 2. Places. Clau 2b

Sota la denominació de places es distingeixen aquells espais lliures públics de dimensió petita o mitjana amb caràcter més urbà. Normalment pavimentats amb superfícies dures i amb un grau d'equipament alt.

#### 3. De reserva o protecció. Clau 2r

Sota la denominació d'espais lliures de reserva o protecció es distingeixen aquells espais lliures públics de dimensió variable sense un ús determinat concret o de protecció del Sòl no urbanitzable.

### Art. 153

#### Titularitat

1. El sòl qualificat com a Sistema d'Espais Lliures serà de titularitat pública.

**Art. 154**

**Règim general**

En l'obtenció, finançament, ús i conservació d'aquest espais, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent pla parcial o pla especial.

**Art. 155**

**Condicions d'ús**

1. Ús dominant: lleure

2. Usos compatibles:

- Aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns, tal com cultural o esportiu.
- Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.
- S'admet l'ús d'aparcament i trànsit rodat que no ocupin més del 10% de la superfície total de la plaça, parc o jardí.
- En els espais lliures inundables només seran admesos aquells usos adscrits a les recomanacions de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) i a la normativa legal i de seguretat vigent en matèria hidràulica.

**Art. 156**

**Condicions de l'ordenació**

1. S'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.

2. S'admeten construccions permanentment cobertes amb una ocupació màxima inferior al 5% de la superfície de l'espai lliure. S'admet la possibilitat d'emplaçar-hi construccions permanents descobertes o parcialment cobertes per a la pràctica esportiva, jocs infantils i serveis, sempre i quan ocupin una superfície inferior al 25% de la superfície de l'espai lliure. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires i atraccions que no malmetin els espais enjardinats. Als parcs de més de 2.000 m<sup>2</sup> s'admet la construcció en planta baixa d'un 3% de la superfície del parc, amb un màxim de 70 m<sup>2</sup>, per serveis públics relacionats amb l'àrea de lleure i esbarjo.

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

3. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats d'espai lliure sempre que es defineixin zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per aquesta utilització.

4. En els espais lliures inundables l'ordenació s'adscriurà a les recomanacions de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) i a la normativa legal i de seguretat vigent en matèria hidràulica.

## CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'EQUIPAMENTS CLAU 3

### Art. 157

#### Definició i tipus

1. El Sistema d'Equipaments inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social al servei directe dels ciutadans.
2. De forma general s'identifica en els plànols d'ordenació amb la **clau 3**.
3. Quan es determini un ús concret pels equipaments es diferenciarà entre:

#### Docent. **Clau 3a**

Sota la denominació d'equipaments docents es distingeixen aquelles instal·lacions on es desenvolupen activitats tipus docent.

#### Sanitari-Assistencial. **Clau 3b**

Sota la denominació d'equipaments sanitaris-assistencials es distingeixen aquelles instal·lacions on es desenvolupen activitats vinculades al camp sanitari i assistencial.

#### Administratiu. **Clau 3c**

Sota la denominació d'equipaments administratius es distingeixen aquelles instal·lacions on es desenvolupen activitats vinculades a l'administració.

#### Cultural-Social-Religiós. **Clau 3d**

Sota la denominació d'equipaments culturals-socials-religiosos es distingeixen aquelles instal·lacions on es desenvolupen activitats, conjuntament o per separat, culturals-socials-religioses.

#### Esportiu. **Clau 3e**

Sota la denominació d'equipaments esportius es distingeixen aquelles instal·lacions on es desenvolupen activitats vinculades a l'esport.

#### Funerari. **Clau 3f**

Sota la denominació d'equipaments funeraris es distingeixen aquelles instal·lacions on es desenvolupen activitats vinculades als enterraments.

#### Reserva. **Clau 3r**

Sota la denominació d'equipaments de reserva es distingeixen aquelles instal·lacions on es desenvolupen activitats amb un ús per concretar.

### Art. 158

#### Titularitat

1. Els sòls que el present POUM o planejament que els desenvolupin qualifica com a Sistema d'Equipaments amb un ús assignat, seran de titularitat pública.
2. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest POUM ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada.  
En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant aquesta qualificació com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.
3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest POUM.

### Art. 159

#### Règim general

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.

### Art. 160

#### Condicions d'ús

##### 1. Usos dominants:

- A l'àmbit identificat amb la **clau 3a** l'ús dominant és el docent: llars d'infants, escoles, instituts, escoles d'educació especial, centres universitaris, etc.
- A l'àmbit identificat amb la **clau 3b**, els usos dominants són el sanitari i l'assistencial: centres sanitaris, clíniques, hospitals, centres assistencials, geriàtrics, residències col·lectives i d'altres serveis comunitaris com cementiris, tanatoris i crematoris.
- A l'àmbit identificat amb la **clau 3c**, l'ús dominant és l'administratiu.
- A l'àmbit identificat amb la **clau 3d**, els usos dominants són els culturals i els religiosos: centres cívics i socials, biblioteques, arxius, museus, centres religiosos, temples, convents, monestirs, etc.
- A l'àmbit identificat amb la **clau 3e**, l'ús dominant és l'esportiu: camps de futbol, atletisme, pistes poliesportives cobertes i descobertes, pistes de tennis, etc.
- A l'àmbit identificat amb la **clau 3f**, l'ús dominant és el funerari: cementiris, tanatoris, etc.
- A l'àmbit identificat amb la **clau 3r**, l'ús dominant és inconcret.

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

- S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.

3. L'ús dominant adscrit a cada àmbit d'equipament podrà ser objecte de modificació a través d'un pla especial d'usos d'equipaments que en justifiqui la necessitat del canvi, tenint en compte la resta d'usos que se situen en àrees pròximes o a nivell general del municipi.

### Art. 161

#### Condicions de l'ordenació i l'edificació

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

2. L'edificabilitat màxima serà:

- En zones de Sòl urbà consolidat serà la dominant de la zona.
- En zones de Sòl urbà no consolidat serà la que el pla de millora urbana determini en funció de l'equipament d'interès social.
- En zones de Sòl urbanitzable serà la que el pla parcial determini en funció de l'equipament d'interès social.

3. En els casos en que els usos i l'edificabilitat no estiguin definits o es vulguin variar, es podrà redactar un pla especial que justifiqui l'edificabilitat, defineixi la volumetria de la implantació, els accessos i aparcaments previstos, l'adequació del tractament de façanes, la coberta respecte l'entorn i el tractament dels espais lliures d'edificació. En tots els canvis s'haurà de justificar l'edificabilitat que es proposa.

## **CAPÍTOL CINQUÈ.    SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS CLAU 4**

### **Art. 162**

#### **Definició**

1. El Sistema de Serveis Tècnics comprèn les instal·lacions i tota classe d'activitats que realitza l'administració, subjecte generalment a activitats classificades i destinades a la prestació de serveis amb qualsevol forma de gestió.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la **clau 4**.

### **Art. 163**

#### **Titularitat**

El sòl destinat a Sistema de Serveis Tècnics podrà ser de titularitat pública o privada.

### **Art. 164**

#### **Règim general**

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació del Sistema de Serveis Tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes, en els plans especials que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.
3. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema de serveis tècnics el sòl necessari. El pla especial que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector afectat i haurà d'anar acompanyat d'estudis d'impacte ambiental on s'avaluïn les solucions menys lesives a l'impacte ambiental i paisatgístic que afectin.

### **Art. 165**

#### **Condicions d'ús**

1. Usos dominants: instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, central i galeries de la xarxa de telecomunicació, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores, de tractament de residus sòlids, deixalleria i altres possibles serveis de caràcter afí. Inclou altres serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com són els serveis ITV, les bàscules, etc. Inclou també altres serveis comunitaris com desballestament de vehicles abandonats a la via pública, instal·lacions d'abastaments (escorxadors, mercats, benzineres,...) i també els serveis de seguretat (extinció d'incendis, protecció civil, presó, ...), així com qualsevol altre servei de caràcter públic i de competència municipal i supramunicipal.
2. Usos compatibles: aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent.
  - S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.

### **Art. 166**

#### **Condicions de l'ordenació i l'edificació**

Les condicions d'ordenació i d'edificació pel Sistema de Serveis Tècnics seran les següents:

- El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica amb un índex d'edificabilitat neta d'1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

- Quan es situïn en illes d'edificació contínua s'ordenaran segons alineació de carrer i la seva edificabilitat es disposarà segons l'ordenació general de l'illa.
- Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.
- L'espai de protecció de les infraestructures i en particular de les línies aèries i subterrànies compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular. Aquest espai serà no edificable.
- En Sòl urbà i urbanitzable totes les línies seran subterrànies, el cost de llur soterrament anirà a càrrec del sector o de la unitat d'actuació on estigui inclòs.

## CAPÍTOL SISÈ. SISTEMA HIDRÀULIC CLAU 5

### Art. 167

#### Definició

Comprèn el Sistema Hidràulic la zona inundable per al període de retorn de 10 anys de les lleres i de les riberes dels rius, torrents i canals existents de Campdevànol.

### Art. 168

#### Titularitat

El sòl qualificat com a Sistema Hidràulic serà de titularitat pública.

### Art. 169

#### Règim general

Aquest POUM contempla el Sistema Hidràulic per les seves característiques físiques i geogràfiques. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels rius i torrents s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial, sense perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

### Art. 170

#### Condicions d'ús

No s'admet cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

### Art. 171

#### Condicions de l'ordenació

1. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del Sistema corresponent.
2. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges no autoritzades per l'administració competent. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
3. L'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques.
4. Les administracions públiques competents per raó de la mateixa, establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització de rieres seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en que aquest Pla ho preveu expressament o s'estimi pertinent.
5. Les rases que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidrològic, no obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques de les rieres o els torrents, no es vegin afectades significativament pel possibles canvis de superfície de recepció.
6. S'estableix un àmbit de protecció format per una franja de zona de policia de 100m per cada costat de les lleres públiques en tot l'àmbit del terme municipal, d'acord amb la LLei d'Aigües, RDL 1/2001, de 20 de juliol. En aquesta zona, qualsevol alteració del relleu del terreny o nova construcció estarà condicionada a l'autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) sempre i quan el planejament derivat urbanístic no hagi estat informat prèviament i incorporat les

prescripcions formulades per l'ACA.

7. L'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) és l'òrgan competent per a l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per a l'ús de l'aigua, l'autorització i/o informe i la imposició dels límits d'abocament d'aigües residuals al medi, d'acord amb les procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat pel Real Decret 849/1986, d'11 d'abril i la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, respectivament.
8. El planejament derivat previst en aquest POUM es redactarà d'acord amb les prescripcions anteriors i es remetran per l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).

**Art. 172**

**Pla Especial d'ordenació dels espais fluvials i de protecció en front d'inundacions**

D'acord amb les determinacions de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), la reducció del nivell de risc hidrològic dins del perímetre del sòl urbà serà la que, a partir dels resultats de l'"Anàlisi hidràulic de propostes d'actuació per a la implantació del POUM de Campdevànol", determini un Pla Especial d'ordenació dels espais fluvials i de protecció en front d'inundacions que inclourà, a més dels aspectes relatius a la terminologia per a la designació d'aquests espais de l'entorn fluvial i la normativa d'usos del sòl aplicable a les zones de servitud del sistema hidrogràfic, la delimitació del sòl objecte de cessió o expropiació, el programa d'actuacions a executar i el resum econòmic-financer, i les mesures constructives de protecció passiva relatives a la seguretat estructural i les rasants dels accessos a les noves edificacions.



## CAPÍTOL SETÈ. SISTEMA FERROVIARI CLAU 6

### Art. 173

#### Definició

Comprèn el Sistema Ferroviari el conjunt de vies fèrries, espais i edificis vinculats a la seva explotació.

### Art. 174

#### Titularitat

El sòl qualificat com a Sistema Ferroviari serà de titularitat pública.

### Art. 175

#### Condicions d'ús

No s'admet cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria ferroviària.

### Art. 176

#### Protecció del Sistema Ferroviari

L'ordenació del sòl adjacent al Sistema Ferroviari s'ajusta a la legislació sectorial vigent especialment pel que fa als terrenys ocupats per infraestructures ferroviàries, les zones de domini públic i de protecció i el límit d'edificació.

Les propietats incloses dins les zones abans esmentades queden limitades per la regulació establerta pels Art. 12 a 18 de la Ley del Sector Ferroviario i en els Art. 24 a 40 del seu Reglament.

En les zones de domini públic i de protecció, per executar qualsevol tipus d'obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar el destí de les mateixes o el tipus d'activitat i per plantar o talar arbres, es necessari l'autorització prèvia de l'administració gestora de la infraestructura.

Queda prohibida qualsevol obra d'edificació, reconstrucció o ampliació en la zona compresa entre la via i la línia límit d'edificació, a excepció de les que resultin necessàries per a la conservació i manteniment de les edificacions existents previa autorització de l'administració gestora de la infraestructura.

#### Legislació estatal

- Ley 39/2003, de 27 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- Real decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, Reglamento Sector Ferroviario.

En els plànols d'ordenació del POUM es grafien, per tal de donar compliment al decret, la línia límit d'edificació que es situa a 50m, fora del sòl urbà, i a 20m, dins del sòl urbà, de l'aresta de la plataforma d'explanació de línia ferroviària entre Barcelona i la Tour de Querol.

En els plànols d'ordenació, en el camí de la Creu, es qualifica com a Sistema Viari compatible amb el Sistema Ferroviari, les platges de vies properes a l'estació de FFCC.

## CAPÍTOL VUITÈ. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS CLAU 7

### Art. 177

#### Definició i regulació

1. El Sistema d'Habitatges Dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatges destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en les polítiques socials especificades a la Memòria Social o, en el seu defecte, als plans d'habitatge corresponents.
2. En funció del col·lectiu al qual van destinats, es distingeixen els següents tipus d'habitatges dotacionals:
  - a) Habitatges dotacionals per a joves
  - b) Habitatges dotacionals per a gent gran
  - c) Habitatges dotacionals destinats a col·lectius amb necessitats d'atenció social, que obeeixin a programes socials prèviament concretats
3. Mitjançant la tramitació de la corresponent modificació del POUM es podran integrar en aquesta qualificació reserves de sòl per a la construcció d'habitatges públics destinats a altres col·lectius amb requeriments anàlegs als definits anteriorment.
4. Els habitatges dotacionals es promouran en règim de lloguer i en les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.
5. El Sistema d'Habitatges Dotacionals públic requereix la titularitat pública del sòl, sense perjudici de la utilització, per a la construcció i explotació dels habitatges dotacionals, de les formes de gestió previstes a la legislació aplicable.
6. L'obtenció del sòl amb aquesta destinació es produeix bé per cessió gratuïta, en aplicació de la legislació urbanística, bé per expropiació forçosa, bé per cessió onerosa per acord amb la propietat, constituint en aquest cas un dret de superfície o dret anàleg a favor del cedent per a la construcció i explotació dels habitatges dotacionals per un termini màxim de cinquanta anys.
7. L'edificació en els sòls qualificats d'habitatges dotacionals s'ajustarà al tipus d'ordenació, intensitat edificatòria i condicions d'edificació definits per a cadascun del sòls amb aquesta qualificació, d'acord amb les condicions de l'entorn.
8. Aquests edificis hauran de complir les condicions mínimes d'habitabilitat. La superfície útil dels allotjaments no serà superior a 50 m<sup>2</sup>. En planta baixa s'admeten també les serveis complementaris de l'habitatge i els usos admesos pels equipaments comunitaris.

## TITOL V REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

### CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBÀ

#### Art. 178

##### Definició

1. El POUM classifica com a Sòl urbà, aquell que per la seva situació en àrees consolidades per la urbanització i edificació mereix aquella classificació. El Sòl urbà comprèn aquells sòls ja consolidats per l'edificació i dotats de tots els serveis urbanístics.
2. En el cas de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un pla parcial, la classificació com a urbà no deslliura els propietaris afectats del total compliment de les obligacions derivades del pla parcial.

#### Art. 179

##### Delimitació

1. Els límits del Sòl urbà, zones i subzones, sistemes i polígons d'actuació o plans de millora urbana pel posterior desenvolupament, així com l'ordenació detallada d'aquest sòl s'especifica en la sèrie de plànols **O.3.n.**
2. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric o clau que, d'acord amb les categories que s'estableixen, la defineix i en formula les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
3. Complementàriament a la definició de les zones que es realitza en el Capítol Tercer sobre *Qualificació de les zones de Sòl urbà*, per l'execució i el desenvolupament del Sòl urbà s'assenyalen i delimiten alguns plans de millora urbana i polígons d'actuació urbanística. Les condicions d'ordenació i gestió d'aquests es detallen en les fitxes normatives que s'adjunten al present títol.
4. El planejament derivat, si s'escau i sense alterar els objectius, els aprofitaments privats, podrà modificar la qualificació del sòl i les condicions de zonificació, d'ordenació i edificació d'acord amb l'estudi detallat de l'àmbit i les necessitats del moment d'acord amb els Art.68 de la LLU.1/2005. Així mateix es podran establir i qualificar les reserves corresponents d'Habitatge Protegit subclau K.
5. Seran d'aplicació tots els supòsits referents al planejament derivat recollits en l'Art. 68 de la LLU.1/2005.

#### Art. 180

##### Categories del Sòl urbà

1. D'acord amb la legislació vigent, el Sòl urbà es classifica en dues categories, incloses dins del plànol de la Classificació del Sòl: Sòl urbà consolidat i Sòl urbà no consolidat.
  - a. Segons la definició que en fa l'Art.30 de la LLU.1/2005, el Sòl urbà consolidat és aquell que, o bé té la condició de solar, d'acord amb les disposicions de l'Art.29 de la mateixa Llei, o només li manca, per assolir aquesta condició, assenyalar les alineacions i rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats pel mateix article, tant si ha estat inclòs amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o a un sector subjecte a un pla de millora urbana, com no.
  - b. Té en canvi la condició de Sòl urbà no consolidat la resta del sòl que classificat com a tal, no compleixi els requisits anteriors i per això el POUM el sotmet a una actuació de transformació urbanística tot incorporant-lo a un sector de pla de millora urbana o a un polígon d'actuació urbanística.
  - c. També té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà que, amb

la finalitat de poder esser edificat, ha de cedir terrenys per a carrers o vies en el termes que estableix l'Art.44.2 de la LLU.1/2005.

**Art. 181**

**Drets i deures dels propietaris del Sòl urbà consolidat**

1. Els propietaris del Sòl urbà consolidat tenen el deure d'executar o acabar les obres d'urbanització per tal que els terrenys assoleixin la condició de solar, i a edificar, sota les condicions i terminis establerts per la LLU.1/2005 i per aquesta normativa.
2. Els propietaris del Sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics, i han d'edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que hagin fixat el planejament urbanístic o el programa d'actuació urbanística municipal.

**Art. 182**

**Drets i deures dels propietaris del Sòl urbà no consolidat**

1. Els propietaris de Sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, de forma gratuïta, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors o polígons determinats dins del Sòl urbà.
2. Durant el procés de reparcel·lació, l'administració actuant fixarà l'emplaçament d'aquest sòl de cessió amb aprofitament urbanístic, d'acord amb el que s'estableix a l'Art.43.2 de la LLU.1/2005 i contemplant les excepcions determinades en l'Art.43.3 de la mateixa Llei.
3. Els propietaris de Sòl urbà no consolidat tenen a més, els deures addicionals següents:
  - a. Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
  - b. Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat per aquest POUM per als sistemes urbanístics generals i locals inclosos dins de l'àmbit d'actuació urbanística.
  - c. Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris; d'acord amb l'Art.40 de la RLLU.305/2006.
  - d. Costejar i, si escau, executar les actuacions necessàries per a l'adopció de mesures de protecció front als riscos d'inundació; d'acord amb l'Art.6 de la RLLU.305/2006.
  - e. Edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic.
  - f. Executar, en els terminis establerts pel planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

## **CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ**

### **Art. 183**

#### **Objectius**

El POUM, amb l'objectiu genèric de consolidar urbanísticament algunes zones del Sòl urbà, delimita diferents àmbits de gestió urbanística mitjançant els quals es preveu:

- 1.Transformació i millora urbana.
- 2.Completar o finalitzar la urbanització.
- 3.Completar el teixit urbà.
- 4.Acomplir operacions de reforma interior, remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, o de sanejament.
- 5.Adquisició i urbanització de sòl públic.

### **Art. 184**

#### **Desenvolupament sostenible**

La normativa per al desenvolupament dels sectors de planejament derivat inclourà les mesures correctores definides en l'informe de sostenibilitat ambiental.

Les propostes d'ordenació dels sectors de planejament derivat que confrontin amb Sòl no urbanitzable efectuaran una ordenació dels espais lliures, vialitat i els espais d'aprofitament urbanístic que permetin la correcta transició.

La documentació ambiental i urbanística dels plans derivats hauran d'incorporar les adaptacions que corresponguin al mapa de sensibilitat acústica, tal i com preveu la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

### **Art. 185**

#### **Polígons d'actuació urbanística (PAU)**

D'acord amb l'Art.112 de la LLU.1/2005, el POUM identifica algunes zones de Sòl urbà per tal d'acomplir els objectius especificats en l'article anterior per tal de ser executats d'una forma el més àgil possible.

La ubicació i adquisició de les cessions i la concreció del grau d'urbanització i de la xarxa de serveis quedarà definida pel projecte d'urbanització que haurà d'aprovar l'Ajuntament.

Els costos d'urbanització i d'adquisició de cessions aniran a càrrec dels propietaris inclosos dins de l'àmbit i de l'Ajuntament si s'escau.

En els casos que execució d'aquests PAU's no suposi un increment del sostre previst en el planejament vigent, no serà d'aplicació el deure de cessió de sòl amb aprofitament recollit en l'Art.40 de la LLU.1/2005.

L'execució d'aquests sectors, en cas d'estar inclosos en el seu àmbit, queda vinculada a les determinacions del Pla especial d'ordenació dels espais fluvials i de protecció en front d'inundacions enunciat en l'Art. 172 d'aquestes Normes.

### **Art. 186**

#### **Relació de polígons d'actuació urbanística (PAU)**

- PAU 1. Colònia Pernau 1
- PAU 2. Colònia Pernau 2
- PAU 3. Horts del Freser

Es determinen a continuació les condicions específiques pel desenvolupament del Sòl urbà determinat pel POUM. La regulació normativa de l'àmbit queda establerta en la fitxa corresponent i en els plànols de la sèrie **O.3.n.**

**COLÒNIA PERNAU I**  
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

**P.A.U. I**

**1. ÀMBIT:**

L'àmbit de transformació correspon a un dels sectors en que s'ha dividit les actuacions a l'antiga colònia industrial de Pernau. Té una superfície de 5.217 m<sup>2</sup>. Es troba emplaçat a uns 2 Km en direcció nord del centre urbà, al marge oest de la carretera N-260.

Dins dels seus límits hi trobem una construcció industrial i uns terrenys sense ús definit. Es troba parcialment urbanitzat.

**2. OBJECTIUS:**

- L'ordenació i la urbanització de part de la vialitat interna de l'antiga colònia.
- El desenvolupament del sector ha de permetre consolidar les cessions ja establertes pel planejament antic.

3. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ, ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ:

<b>COLÒNIA PERNAU 1</b>		
<b>POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA</b>		<b>PAU 1</b>
<b>Àmbit m2</b>	<b>5.217</b>	
<b>Sòl privat m2</b>	<b>3.073</b>	<b>58,9%</b>
Activitat econòmica (J)	3.073	
<b>Sòl públic cessió m2</b>	<b>2.144</b>	<b>41,1%</b>
Viari urbà (1b)	2.144	
<b>Edif. bruta m2st/m2s</b>		<b>0,44</b>
<b>Sostre màxim m2</b>		<b>2.295</b>
<b>Ocupació màxima %</b>		<b>55</b>
<b>Alçada màxima</b>		<b>9</b>

*Paràmetres de zonificació i ordenació regulats en plànol d'ordenació 0.3.2.1 Desenvolupament del sòl urbà consolidat. PAU 1 Colònia Pernau 1.*

- Zonificació:

Activitat econòmica (J)  
Viari. Xarxa bàsica local(1b)

- Ordenació i usos:

- L'aprofitament derivat del desenvolupament d'aquest sector no suposarà un increment del sostre productiu actual.
- Es mantenen l'ordenació i usos de les construccions actuals no afectades pels sistemes.
- El usos queden regulats per els paràmetres que regeixen cada zona.
- El sector haurà de costejar i executar la urbanització interior i, si s'escau, les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors; d'acord amb les Normes Urbanístiques i les mesures específiques per aquest sector de l'Estudi de les Xarxes de Sanejament i Abastament que acompanyen aquest POUM.
- El sector haurà de costejar i executar les actuacions necessàries per a l'adopció de mesures de protecció front als riscos d'inundació; d'acord amb les Normes Urbanístiques i les mesures específiques per aquest sector de l'Estudi d'Inundabilitat que acompanya aquest POUM.

- Els criteris d'ordenació de l'accés al sector resten condicionats a les determinacions establertes per l'administració competent en matèria de carreteres.
- Els costos d'urbanització del sector no inclouen els dels accessos des de la carretera N-260.

- Aprofitament i cessions:

- Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl destinat a usos públics.
- Els propietaris queden exclosos de la cessió del 10% de l'aprofitament del sector a l'Ajuntament.
- La regulació dels drets i deures dels propietaris es determina a l'article 40 del Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'Urbanisme.

**4. CONDICIONS DE GESTIÓ:**

- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de cooperació i per assignació de quotes entre els propietaris.

**5. RÈGIM D'HABITATGE:**

- No és d'aplicació ja que no es genera nou sostre residencial.



**COLÒNIA PERNAU 2**  
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

**P.A.U. 2**

**1. ÀMBIT:**

L'àmbit de transformació correspon a un dels sectors en que s'ha dividit les actuacions a l'antiga colònia industrial de Pernau. Té una superfície de 6.802 m<sup>2</sup>. Es troba emplaçat a uns 2 Km en direcció nord del centre urbà al marge oest de la carretera N-260.

Dins del seus límits hi trobem una construcció industrial i els seus entorns no edificats.

**2. OBJECTIUS:**

- L'Ordenació i la urbanització de part de la vialitat interna de l'antiga colònia.
- El manteniment, la millora i l'ampliació de l'activitat productiva compatible amb l'entorn residencial proper.

### 3. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ, ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ:

<b>COLÒNIA PERNAU 2</b>		
<b>POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA</b>		<b>PAU 2</b>
<b>Ambit m2</b>	<b>6.802</b>	
<b>Sòl privat m2</b>	<b>5.026</b>	<b>73,9%</b>
Activitat econòmica (J)	5.026	
<b>Sòl públic cessió m2</b>	<b>1.776</b>	<b>26,1%</b>
Viari urbà (1b)	1.776	
<b>Edif. bruta m2st/m2s</b>		<b>0,84</b>
<b>Sostre màxim m2</b>		<b>5.714</b>
<b>Ocupació màxima %</b>		<b>85</b>
<b>Alçada màxima</b>		<b>9</b>

*Paràmetres de zonificació i ordenació regulats en plànol d'ordenació 0.3.2.2 Desenvolupament del sòl urbà no consolidat. PAU 2 Colònia Pernau 2.*

- Zonificació:

Activitat econòmica (J)  
Viari. Xarxa bàsica local(1b)

- Ordenació i usos:

- El usos queden regulats per els paràmetres que regeixen cada zona.
- A la zona identificada amb un \* es restringeix el seu aprofitament només per a usos comercials i d'oficines.
- En cas d'enderroc i substitució de l'edificació emplaçada més el nord, la nova construcció s'alinejarà amb la resta de noves edificacions.
- El sector haurà de costejar i executar la urbanització interior i, si s'escau, les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors; d'acord amb les Normes Urbanístiques i les mesures específiques per aquest sector de l'Estudi de les Xarxes de Sanejament i Abastament que acompanyen aquest POUM.
- Els criteris d'ordenació de l'accés al sector resten condicionats a les determinacions establertes per l'administració competent en matèria de carreteres.
- Els costos d'urbanització del sector no inclouen els dels accessos des de la carretera N-260.

- Aprofitament i cessions:

- Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl destinat a usos públics i el 10% de l'aprofitament privat del sostre de nova creació.
- La regulació dels drets i deures dels propietaris es determina a l'article 40 del Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'Urbanisme.

#### **4. CONDICIONS DE GESTIÓ:**

- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de compensació bàsica.

#### **5. RÈGIM D'HABITATGE:**

- No és d'aplicació ja que no es genera nou sostre residencial.

**HORTS DEL FRESER**  
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

**P.A.U. 3**

**1. ÀMBIT:**

El sector es troba situat entre la via del ferrocarril i el marge oest del riu Freser a la part més meridional de la vila.

Està format per un conjunt de quatre habitatges unifamiliars i els seus corresponents jardins.

Disposa dels serveis bàsics d'urbanització però no es troba consolidat del tot.

**2. OBJECTIUS:**

- La regularització de la situació urbanística d'aquesta zona i incorporar-la a sòl urbà. Garantir l'accés públic a la zona hortícola del Freser i donar continuïtat al camí ral.
- La reordenació i urbanització del sector.

### 3. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ, ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ:

<b>HORTS DEL FRESER</b>		
<b>POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA</b>		<b>PAU 3</b>
<b>Àmbit m2</b>	<b>3.906</b>	
<b>Sòl privat m2</b>	<b>2.298</b>	<b>58,8%</b>
Unifamiliar aïllada (G)	2.298	
<b>Sòl públic cessió m2</b>	<b>1.608</b>	<b>41,2%</b>
Viari urbà (1b)	1.608	
<b>Edif. bruta m2st/m2s</b>		<b>0,3</b>
<b>Sostre màxim m2</b>		<b>1.172</b>
<b>Densitat habit/ha</b>		<b>10</b>
<b>nº màxim habitatges ut</b>		<b>4</b>

*Paràmetres de zonificació i ordenació regulats en plànol d'ordenació 0.3.2.3 Desenvolupament del sòl urbà consolidat. PAU 3 Horts del Freser.*

- Zonificació:

Unifamiliar aïllada (G)  
Viari. Xarxa bàsica local(1b)

- Ordenació i usos:

- L'aprofitament derivat del desenvolupament d'aquest sector no suposarà un increment del sostre residencial actual.
- Es mantenen l'ordenació i usos de les construccions actuals no afectades pels sistemes.
- El usos queden regulats per els paràmetres que regeixen cada zona.
- El sector haurà de costejar i executar la urbanització interior i, si s'escau, les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors; d'acord amb les Normes Urbanístiques i les mesures específiques per aquest sector de l'Estudi de les Xarxes de Sanejament i Abastament que acompanyen aquest POUM.

- Aprofitament i cessions:

- Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl destinat a usos públics.

- Els propietaris queden exclosos de la cessió del 10% de l'aprofitament del sector a l'Ajuntament.
- La regulació dels drets i deures dels propietaris es determina a l'article 40 del Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'Urbanisme.

#### **4. CONDICIONS DE GESTIÓ:**

- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de cooperació.

#### **5. RÈGIM D'HABITATGE:**

- No és d'aplicació ja que no es genera nou sostre residencial.

**Art. 187**

**Plans de millora urbana (PMU)**

D'acord amb l'Art.68 de la LLU.1/2005, el POUM identifica algunes zones de Sòl urbà per tal de completar el teixit urbà o incorporar-hi nous àmbits o permetre operacions de remodelació urbana.

Els Plans de Millora Urbana tenen per objecte:

- a. Ordenar el sòl.
- b. Regular els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.
- c. Assenyalar alineacions i rasants.
- d. Definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. El Pla en preveurà amb caràcter obligatori.
- e. Precisar les característiques i traçat de les obres d'urbanització bàsiques.
- f. Establir les condicions de gestió i els terminis per executar les obres d'urbanització i edificació.
- g. Serà d'aplicació el deure de cessió del 10% de l'aprofitament d'acord amb l'Art.40 de la LLU.1/2005.
- g. Preveure la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar la reserva del 30% de l'aprofitament, en forma de sostre per els habitatges de protecció oficial pública. Tots els sectors sotmesos a un Pla de Millora Urbana que generi nou sostre residencial han de reservar, per la construcció d'habitatges de protecció oficial, un 30% del total del nou sostre residencial, dels quals un 20% seran de règim general i especial i el 10% restant de preu concertat.

L'àmbit, els objectius, les superfícies de cessió i les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió de cadascun d'aquests sectors a desenvolupar mitjançant els plans de millora urbana s'especifiquen en els articles següents d'aquesta normativa.

Els plans de millora urbana podran completar les previsions establertes en aquest Pla, les modificacions no seran substancials i en tot cas seran degudament justificades.

Els plans de millora urbana hauran de respectar i incorporar les determinacions sobre sistemes, estàndards urbanístics i altres previsions que per cada sector determini aquest POUM. En cap cas però, els sòls destinats a finalitats públiques podran ser inferiors als assenyalats en aquest Pla.

Els plans de millora urbana podran ser objecte de desenvolupament per subsectors, tal i com s'estableix en l'Art.91 de la LLU.1/2005.

L'execució d'aquests sectors, en cas d'estar inclosos en el seu àmbit, queda vinculada a les determinacions del Pla especial d'ordenació dels espais fluvials i de protecció en front d'inundacions enunciat en l'Art. 172 d'aquestes Normes.

**Art. 188**

**Identificació de les zones**

A l'espera que el planejament derivat concreti la zonificació i l'ordenació definitiva, aquest POUM qualifica els sòls que queden delimitats pels Plans de Millora Urbana distingint entre Sistemes generals i les següents zones:

Desenvolupament residencial. **Clau Dr**

Desenvolupament productiu. **Clau Dp**

**Art. 189**

**Desenvolupament residencial clau Dr**

Comprèn els sòls destinats a aquelles edificacions que tenen per finalitat l'allotjament permanent o temporal de població. La concreció de les zones, les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús seran definides pel planejament derivat corresponent. L'aprofitament màxim resta supeditat al fixat per aquest POUM per a cada sector.

**Art. 190**

**Desenvolupament productiu clau Dp**

Comprèn els sòls destinats a aquelles edificacions que tenen per finalitat l'allotjament d'activitats econòmiques i de producció. La concreció de les zones, les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús seran definides pel planejament derivat corresponent. L'aprofitament màxim resta supeditat al fixat per aquest POUM per a cada sector.

**Art. 191**

**Relació de plans de millora urbana (PMU)**

PMU 1. El Martinet

Es determinen a continuació les condicions específiques pel desenvolupament del Sòl urbà determinat pel POUM. La regulació normativa de l'àmbit queda establerta en la fitxa corresponent i en els plànols de la sèrie **O.3.n.**



**EL MARTINET**  
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

**P.M.U. I**

**1. ÀMBIT:**

L'àmbit de transformació correspon a l'antiga zona industrial del Martinet. Es troba limitat pels carrers de Pompeu Fabra, de la Gala, la carretera de Gombrèn i el passeig de Can Branques. Té una superfície de 6.457 m<sup>2</sup>.

En l'actualitat es troba ocupat per una construcció industrial en desús, una altra en actiu, una zona hortícola i el tram final d'un canal.

**2. OBJECTIUS:**

- Transformació d'un sector eminentment industrial en una zona residencial i comercial al centre de la vila.
- Creació d'habitatge protegit al centre de la vila.
- Augmentar la permeabilitat urbana de la zona del Martinet amb l'obertura de nous carrers i espais lliures.
- Creació d'un espai lliure públic que enllaci la plaça d'Anselm Clavé amb el Martinet i el passeig de Can Branques.
- Protecció del patrimoni arquitectònic i paisatgístic del conjunt format per l'antiga nau industrial, el canal i els peus arboris dels espais propers.
- Reordenació i urbanització del sector.

### 3. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ, ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ:

<b>EL MARTINET</b>		<b>PMU 1</b>
<b>PLA DE MILLORA URBANA</b>		
<b>Àmbit m2</b>	<b>6.457</b>	
<b>Sòl privat m2</b>	<b>3.570</b>	<b>55,3%</b>
Desenv. residencial (Dr)	3.570	
<b>Sòl públic cessió m2</b>	<b>2.887</b>	<b>44,7%</b>
Espais lliures (2a)	1.365	21,0%
Viari urbà (1b)	1.317	20,0%
Hidràulic (5)	205	3,7%
<b>Edif. bruta m2st/m2s</b>		<b>1,05</b>
<b>Sostre màxim m2</b>		<b>6.780</b>
<b>Densitat habit/ha</b>		<b>78</b>
<b>nº màxim habitatges ut</b>		<b>50</b>

*Paràmetres de zonificació i ordenació regulats en plànol d'ordenació 0.3.3.1 Desenvolupament del sòl urbà no consolidat. PMU 1 El Martinet.*

- Zonificació:

Desenvolupament residencial (Dr)  
Espais lliures. Parcs (2a)  
Viari. Xarxa bàsica local(1b)  
Hidràulic (5)

- Ordenació i usos:

- Les zones residencials admeses són Agrupacions en filera (F) i Plurifamiliar aïllada (H).
- Es manté la titularitat privada de l'explotació del canal i del salt d'aigua i s'admet es l'ús industrial que se'n deriva.
- No s'admeten les actuacions que puguin alterar significativament la fisonomia i l'entorn vegetat més immediat del canal.
- Es garantirà al pas de l'aigua a cel obert així com el gaudi públic amb les mesures de seguretat necessàries.
- No s'admeten les actuacions que puguin alterar significativament els volums, els elements tipològics de l'antiga nau i els peus arboris més significatius.
- S'admet l'augment de sostre en l'antiga nau només en el tram central de la mateixa a fi de completar la part de la planta primera que hi manca.

- Aquesta ampliació haurà de ser detallada en projecte prioritzant-ne la integració formal amb la resta de la nau.
- La planta baixa de la nau no hi seran admesos usos residencials admetent-se els usos de la zona d'Activitat econòmica (J) excloent-ne les industrials, estació de servei i d'aparcament.
- S'admet l'ús transitori de l'actual zona hortícola de la carretera de Gombrèn com a aparcament públic fins al desenvolupament del sector.
- Es procurarà que l'ordenació del conjunt residencial de nova construcció sigui unitària amb una reducció de la densitat d'habitatges i alçades a la vorera est del carrer del Prat.
- Les cessions en forma de vial hauran de preveure zones d'aparcament.
- El usos queden regulats per els paràmetres que regeixen cada zona.
- El sector haurà de costejar i executar la urbanització interior i, si s'escau, les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors; d'acord amb les Normes Urbanístiques i les mesures específiques per aquest sector de l'Estudi de les Xarxes de Sanejament i Abastament que acompanyen aquest POUM.
- El sector haurà de costejar i executar les actuacions necessàries per a l'adopció de mesures de protecció front als riscos d'inundació; d'acord amb les Normes Urbanístiques i les mesures específiques per aquest sector de l'Estudi d'Inundabilitat que acompanya aquest POUM.

- Aprofitament i cessions:

- Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl destinat a usos públics i el 10% de l'aprofitament privat del sostre de nova creació.
- La regulació dels drets i deures dels propietaris es determina a l'article 40 del Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'Urbanisme.

**4. CONDICIONS DE GESTIÓ:**

- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de compensació bàsica.

**5. RÈGIM D'HABITATGE:**

- S'haurà de preservar un mínim del 30% del nou sostre residencial com a habitatge amb algun dels seus tipus de protecció pública segons les següents determinacions:

**Sostre residencial de nova creació o transformació 5.386 m2**

	<b>% Sostre</b>	<b>Sostre</b>	<b>Nº Habitatges</b>
<b>Renda Lliure</b>	70%	3.770 m2	Màx. 33
<b>HPO Règim Gen/Esp</b>	20%	1.077 m2	Mín. 11
<b>HPO Concertat</b>	10%	539 m2	Mín. 6

## CAPÍTOL TERCER. QUALIFICACIÓ DE LES ZONES DE SÒL URBÀ

### Art. 192

#### Definició

El POUM estableix, pel que fa a la qualificació del sòl, la divisió del sòl susceptible d'aprofitament privat en zones.

### Art. 193

#### Delimitació

En els plànols d'ordenació de Sòl urbà de la sèrie **O.3n** es delimiten les corresponents zones.

### Art. 194

#### Identificació de les zones

Les zones de Sòl urbà que fixa aquest POUM són les següents:

Zones de conservació i ordenació específica

Conservació de l'edificació. **Clau A**

Conservació de l'estructura urbana. **Clau B**

Conjunts urbanístics. **Clau C**

Zones d'alineació contínua vial

Illes compactes. **Clau D**

Illes amb pati. **Clau E**

Agrupacions en filera. **Clau F**

Zones d'edificació aïllada

Unifamiliar aïllada. **Clau G**

Plurifamiliar aïllada. **Clau H**

Industrial. **Clau I**

Activitat econòmica. **Clau J**

Habitatge protegit. **Subclau K**

### Art. 195

#### Regulació

El Sòl urbà delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions generals i específiques que s'estableixen en aquestes Normes, així com per les determinacions dels corresponents polígons d'actuació urbanística, plans de millora urbana i plans especials que desenvolupin cada àrea i per les ordenances de regulació de l'edificació i dels usos.

### Art. 196

#### Paràmetres bàsics i complementaris

1. En la regulació concreta de cada zona s'estableixen els diferents paràmetres i condicions que li són d'aplicació, definits en el Títol III, remetent-se també als plànols d'ordenació.
2. Tindran caràcter bàsic els paràmetres que tinguin una relació directa amb:
  - condicions de parcel·la mínima.
  - ocupacions de parcel·la (sigui amb fondàries edificables o ocupacions màximes de patis o parcel·les).
  - edificabilitat de les parcel·les.
  - alineacions o separacions respecte a carrer.
  - nombre de plantes i alçada reguladora.
  - usos dominants o incompatibles.
3. La resta de paràmetres i condicions que no es consideren bàsics tenen la condició de complementaris.
4. Els paràmetres bàsics només podran ser modificats mitjançant una

Modificació Puntual del Planejament.

## CAPÍTOL QUART. ZONES DE CONSERVACIÓ I ORDENACIÓ ESPECÍFICA

### SECCIÓ PRIMERA. ZONES DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CLAU A I DE CONSERVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA CLAU B

#### Art. 197

##### Definició

Correspon a les edificacions que pel seu interès històric i/o característiques constructives cal conservar i mantenir, així com al nucli originari de Campdevàrol al voltant del carrer Major i els ravals del Castell, Vistalegre i de La Creu, que conformen tipologies urbanes homogènies.

Les determinacions generals del Pla en aquestes zones pretenen conservar els elements més característics d'aquestes edificacions i àrees de valor singular.

#### Art. 198

##### Condicions de parcel·lació

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
<b>Parcel·la mínima</b>	Art. 67	L'existent o resultant de la reparcel·lació. No s'admet l'agrupació de parcel·les llevat del cas que l'objecte de l'agregació sigui una parcel·la amb un front inferior a 6m. S'admet la segregació de parcel·les amb una superfície mínima resultant de 600 m2 i una façana mínima de 6 m.
<b>Front mínim de parcel·la</b>	Art. 69	L'existent o resultant de la reparcel·lació.
<b>Fondària mínima parcel·la</b>	Art. 70	L'existent o resultant de la reparcel·lació.

#### Art. 199

##### Condicions de l'edificació

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
<b>Alineacions</b>	Art. 75	Segons plànol d'ordenació del Sòl urbà.
<b>Edificabilitat</b>	Art. 76-77	Segons regulació de cada zona.
<b>Ocupació màxima</b>	Art. 78	Segons plànols d'ordenació del Sòl urbà i regulació de cada zona.
<b>Tanques</b>	Art. 93	No s'admeten tanques amb solucions constructives que no siguin similars a la tradició constructiva de la zona.
<b>Profunditat edificable</b>		Segons gàlib màxim grafiat en plànols d'ordenació del Sòl urbà. De no estar grafiat serà l'existent o la dominant.
<b>Espais lliures i const. auxiliars</b>	Art. 99	Segons regulació per zona.

#### Art. 200

##### Altres condicions específiques

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
<b>Coberta</b>	Art. 86	La coberta de l'edifici serà de teula

		àrab vermellosa o d'acabat similar, i amb una pendent màxima del 35%. Excepcionalment es podran mantenir les cobertes planes ja existents en les zones a conservar. S'hauran de mantenir les cobertes originals de les edificacions a conservar. S'admeten plaques solars al pendent del teulat sense superar el 20% de la seva superfície.
<b>Cossos sortints</b>	Art. 89	Es construïran prenent de referència els que són propis de les zones a conservar, i tant els materials com la seva constitució formal hauran de poder-se referenciar amb els propis del seu entorn.
<b>Elements sortints</b>	Art. 90	Es construïran prenent de referència els que són propis de les zones a conservar, i tant els materials com la seva constitució formal hauran de poder-se referenciar amb els propis del seu entorn.
<b>Ventilació i il·luminació</b>	Art. 91	S'admeten claraboies integrades al pendent del teulat sense superar el 10% de la seva superfície.
<b>Composició de façana</b>	Art. 92	Les façanes respectaran les cornises i ràfecs existents i es conservaran de conformitat amb la seva tipologia original. Les noves façanes es projectaran de forma similar a les existents, conservant la seva tipologia i composició. Els seus colors seguiran les determinacions de la carta de colors definida per iniciativa municipal. Les obertures, fusteries, persianes, reixes i altres elements seguiran essencialment els que són tradicionals en aquest teixit. Es prohibeix l'ús de materials i solucions constructives no concordants amb la zona a conservar.

**Art. 201**

**Condicions d'ús**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
<b>Hab. unifamiliar:</b>	Dominant (4)
<b>Hab. plurifamiliar:</b>	Dominant (4)
<b>Comerç petit:</b>	Compatible
<b>Comerç mitjà:</b>	Incompatible
<b>Comerç gran:</b>	Incompatible
<b>Oficines i serveis:</b>	Compatible
<b>Hoteler</b>	Compatible (2)

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
<b>Sanitari:</b>	Compatible (2)
<b>Assistencial:</b>	Compatible (2)
<b>Cultural i Religios:</b>	/ Compatible (2)
<b>Recreatiu:</b>	Compatible (2)
<b>Restauració:</b>	Compatible (2)
<b>Esportiu:</b>	Compatible (2)
<b>Administratiu:</b>	Compatible



<b>Industrial:</b>	Compatible (1)	<b>Serveis tècnics:</b>	Compatible
		<b>Aparcament privat, col·lectiu i públic:</b>	Compatible (3)
		<b>Estació de servei:</b>	Incompatible

OBSERVACIONS:

- (1) En planta baixa, d'accés independent, d'activitat compatibles amb l'habitatge, tipus petits tallers o indústries, corresponent a la 1a i 2a categoria de l'Art. 121
- (2) Hauran de tenir accés independent des del carrer. No s'admeten recreatius tipus 2.
- (3) Regulació particular de l'ús d'aparcament segons Capítol quart, secció quarta.  
No s'admet en el carrer Major i plaça de la Dansa.
- (4) Tots els habitatges de la zona B hauran de tenir façana a la via pública.  
No s'admet en les plantes baixes del carrer Major i plaça de la Dansa.

**SUBSECCIÓ PRIMERA. ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ CLAU A**

**Art. 202**

**Definició**

Comprèn sectors en els que cal conservar les construccions i mantenir-les en la seva disposició original pel seu valor històric, arquitectònic, paisatgístic i urbanístic o la seva significació simbòlica. Es protegeix la configuració volumètrica, els espais lliures de la pròpia parcel·la i elements de façana.

**Art. 203**

**Subzones**

No existeix subdivisió de zones dins d'aquesta clau.

**Art. 204**

**Condicions de l'edificació**

No es concediran llicències d'enderroc i es permetran:

- a. Obres de restitució i de conservació dels exteriors de l'edifici i dels elements arquitectònics existents, façanes, cobertes i escales; sense alterar el caràcter propi de la tradició constructiva de l'edificació.
- b. Obres de rehabilitació i reforma interior, destinades a adequar i millorar les condicions d'habitabilitat, amb el manteniment de les característiques tipològiques de l'edificació.
- c. Obres de reconstrucció, destinades a tornar a construir les parts ruïnoses de l'edifici, respectant el volum i concepció volumètrica original, prèviament determinat. La intervenció s'adequarà a les característiques originals de l'edificació.
- d. Obres d'ampliació fins a una edificabilitat màxima de 0,8 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s en la qual es computarà l'edificació existent. L'ampliació buscarà la integració volumètrica amb els volums preexistents de l'edificació; l'alçada serà inferior o similar a l'existent, i els materials i

solucions constructives emprades no vulneraran els elements arquitectònics existents en l'edifici original.

- e. Els espais no edificats i elements exteriors tradicionals, quedaran subjectes al mateix vincle de conservació i no es podran parcel·lar ni edificar.
- f. La sol·licitud de llicència s'haurà d'acompanyar amb el corresponent projecte d'obres que inclogui a més de la documentació habitual:
  - Plànol de situació i referències cadastrals.
  - Aixecament topogràfic.
  - Fotografies de l'edifici i l'entorn.
  - Plànols d'aixecament de l'estat actual que descriguin la finca en planta i alçat.
  - Plànols de projecte amb la descripció pormenoritzada dels elements a substituir, ampliar o reformar i materials a utilitzar.
  - Documentació complementària que faciliti la comprensió de la intervenció prevista.

## **SUBSECCIÓ SEGONA. ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA CLAU B**

### **Art. 205**

#### **Definició**

Comprèn sectors en els que cal conservar l'estructura urbana donat que sense tenir una regularitat de parcel·lació ni d'edificació presenten un alt grau d'uniformitat i de coherència formal per la seqüència i agrupaments en que es troben i per les característiques pròpies d'un període històric passat.

### **Art. 206**

#### **Subzones**

No existeix subdivisió de zones dins d'aquesta clau.

### **Art. 207**

#### **Condicions de l'edificació**

1. Les obres de restauració, conservació i ampliació dels edificis existents compliran les condicions següents:

- a. Els materials, les solucions constructives, la composició volumètrica, les volades i els acabats seran similars als propis de la tradició constructiva de la zona.
- b. Les edificacions existents en el moment d'aprovació del pla, podran realitzar obres d'ampliació sempre i quan la superfície de la parcel·la ho admeti. El volum ampliat s'adequarà als límits establerts pels gàlils màxims recollits en els plànols d'ordenació, i en cas de no existir, no superarà el 15% de la superfície en planta de l'edifici actual.
- c. El nombre màxim de plantes, en cas de no estar especificat en els plànols d'ordenació, serà genèricament de PB+2, tot i que s'admeten el nombre de plantes dels edificis existents. L'alçada reguladora serà la dominant en el conjunt de les edificacions properes de la zona amb el mateix nombre de plantes, buscant una regularitat i composició volumètrica homogènia. Les parets mitgeres que poguessin aparèixer es tractaran en tot cas com a façanes cegues.

- d. S'admetran construccions auxiliars a l'interior de la parcel·la, sempre i quan aquesta ho admeti, amb una superfície inferior als 20 m<sup>2</sup> i amb una alçada màxima de 3,5 m. Aquestes construccions hauran de deixar 15 m<sup>2</sup> de superfície lliure d'edificació dins de la parcel·la on es pugui inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a 3m. Les solucions constructives emprades buscaran la integració formal amb l'edificació principal i veïnes.
- e. No s'admeten les plantes soterrani a excepció dels edificis hotelers.
2. Les obres de substitució de l'edificació actual s'admeten quan l'aprofitament de l'edificació actual sigui manifestament inadequada o quan es trobi en estat ruïnós, i compliran les següents condicions:
- a. El volum de nova edificació s'adequarà als límits establerts pels gàlils màxims recollits en els plànols d'ordenació, i en cas de no existir, no superarà el 115% de la superfície en planta de l'edifici enderrocat. El nombre màxim de plantes, en cas de no estar especificat en els plànols d'ordenació, serà genèricament de PB+2.
- b. La resta de condicions queden regulades pels mateixos paràmetres que regeixen les obres de restauració, conservació i ampliació d'aquesta zona.
3. Els solars no edificats en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla podran ésser construïts complint les següents condicions:
- a. El volum de nova edificació s'adequarà als límits establerts pels gàlils màxims recollits en els plànols d'ordenació, i en cas de no existir, es seguiran els paràmetres d'ocupació, edificabilitat, alçada reguladora i distàncies a veïns propis de la zona G. El nombre màxim de plantes, en cas de no estar especificat en els plànols d'ordenació, serà genèricament de PB+2.
- b. La resta de condicions queden regulades pels mateixos paràmetres que regeixen les obres de restauració, conservació i ampliació d'aquesta zona.
4. La sol·licitud de llicència s'haurà d'acompanyar amb el corresponent projecte d'obres que inclogui a més de la documentació habitual:
- Plànol de situació i referències cadastrals.
  - Aixecament topogràfic.
  - Fotografies de l'edifici i l'entorn.
  - Plànols d'aixecament de l'estat actual que descriguin la finca en planta i alçat.
  - Plànols de projecte amb la descripció de les solucions i materials a utilitzar.
  - Composició volumètrica de la intervenció en relació al seu entorn proper amb referències de materials, alçades, tancaments de parcel·la, vegetació...
  - Documentació complementària que faciliti la comprensió de la intervenció prevista.
5. Les llicències d'enderroc s'haurà d'atorgar conjuntament amb la de construcció de l'obra nova.

**SECCIÓ SEGONA. ZONA DE CONJUNTS URBANÍSTICS CLAU C**

**Art. 208**

**Definició**

Comprèn una sèrie de conjunts d'habitatges que van ser edificats de forma simultània seguint un projecte global i unitari, i amb una parcel·lació regular, geomètrica i repetitiva. S'identifiquen clarament quatre grups homogenis anomenats "Carretera de Gombrèn", "Sant Cristòfol", "Roser" i "Pernau".

**Art. 209**

**Subzones**

Subzona Carretera de Gombrèn. **Clau Ca**

Subzona Barri de Sant Cristòfol. **Clau Cb**

Subzona Barri del Roser. **Clau Cc**

Subzona Colònia Pernau. **Clau Cd**

**Art. 210**

**Condicions de parcel·lació**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	Art. 67	L'existent. La parcel·lació no pot ser objecte de cap modificació.
Front mínim de parcel·la	Art. 69	L'existent.
Fondària mínima parcel·la	Art. 70	L'existent.

**Art. 211**

**Condicions de l'edificació**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	Art. 75	Segons plànol d'ordenació del Sòl urbà.
Edificabilitat	Art. 76-77	Segons regulació de cada zona.
Ocupació màxima	Art. 78	Segons plànols d'ordenació del Sòl urbà i regulació de cada zona.
Tanques	Art. 93	Similars a les originals i en cas de substitució es buscarà la uniformitat del conjunt de tanques.
Profunditat edificable		Segons plànol d'ordenació del Sòl urbà.
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	Art. 96-98	Nombre de plantes segons plànol d'ordenació del Sòl urbà. Alçades segons regulació de cada zona.
Espais lliures i const. auxiliars	Art. 99	Segons regulació de cada zona.

**Art. 212**

**Altres condicions específiques**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Coberta	Art. 86	No s'admeten les cobertes planes en planta pis de les ampliacions ni genèricament en les construccions auxiliars. S'admeten plaques solars al pendent del teulat sense superar el 20% de la seva superfície.
Cossos sortints	Art. 89	No s'admeten nous cossos sortints que no siguin els originals de la tipologia.

<b>Elements sortints</b>	Art. 90	No s'admeten nous elements sortints que no siguin els originals de la tipologia.
<b>Ventilació i il·luminació</b>	i Art. 91	S'admeten claraboies integrades al pendent del teulat sense superar el 10% de la seva superfície.
<b>Composició de façana</b>	Art. 92	Es buscarà preferentment la unitat formal, compositiva i constructiva del conjunt d'illes edificades, tot mantenint la composició, ordenació i materials de revestiment el més similars possibles als originals. El conjunt formal format per les edificacions principals i auxiliars alineades a vial es basarà en la homogeneïtat de la fusteria, acabat de façana, cobertes i alçada de ràfecs. Les mitgeres que quedin vistes tindran tractament de façana. Aquestes regulacions seran d'aplicació en la rehabilitació, conservació i ampliació d'edificis existents i en el cas de substitució.

**Art. 213**

**Condicions d'ús**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
<b>Hab. unifamiliar:</b>	Dominant (1)
<b>Hab. plurifamiliar:</b>	Compatible (1)
<b>Comerç petit:</b>	Compatible (2)
<b>Comerç mitjà:</b>	Incompatible
<b>Comerç gran:</b>	Incompatible
<b>Oficines i serveis:</b>	Compatible (3)
<b>Hoteler</b>	Incompatible
<b>Industrial:</b>	Incompatible
<b>Garatges privats:</b>	Compatible (4)

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
<b>Sanitari:</b>	Compatible (2)
<b>Assistencial:</b>	Compatible (2)
<b>Cultural</b>	/ Compatible (2)
<b>Religiós:</b>	
<b>Recreatiu:</b>	Compatible (2)
<b>Restauració:</b>	Compatible (2)
<b>Esportiu:</b>	Compatible (2)
<b>Administratiu:</b>	Compatible (2)
<b>Serveis tècnics:</b>	Compatible
<b>Aparcament col·lectiu i públic:</b>	Incompatible
<b>Estació de servei:</b>	Incompatible

**OBSERVACIONS:**

- (1) No s'admet en les construccions auxiliars identificades en els plànols d'ordenació com a plantes baixes amb perímetre discontinu.  
L'habitatge plurifamiliar s'admet únicament en aquelles edificacions ja existents que ja tinguin aquest ús actualment.
- (2) S'admet a les plantes baixes dels habitatges plurifamiliars i en les construccions auxiliars entorn la Plaça d'Antoni Maria Claret i en les construccions auxiliars amb façana directa a la Plaça del Roser. No s'admeten recreatius tipus 2.
- (3) S'admet a les plantes baixes dels habitatges plurifamiliars i en les construccions auxiliars entorn la Plaça d'Antoni Maria Claret i en les construccions auxiliars amb façana directa a la Plaça del Roser.

---

S'admeten també usos tipus despatx, gabinet i petits serveis dins dels habitatges.

---

(4) Regulació particular de l'ús d'aparcament segons Capítol quart, secció quarta.

S'admet només en les construccions auxiliars.

---

*Les construccions auxiliars són aquelles identificades en els plànols d'ordenació amb un perímetre discontinu. Totes elles només són en planta baixa.*

## **SUBSECCIÓ PRIMERA. SUBZONA CARRETERA DE GOMBRÈN CLAU Ca**

### **Art. 214**

#### **Definició**

Comprèn el conjunt d'habitatges emplaçats a la carretera de Gombrèn entre l'avinguda de l'Estació i el passeig de l'Escola. Format per tres agrupacions de dos habitatges unifamiliars, presenten una unitat formal considerable, alguns d'ells amb algunes ampliacions ja executades.

### **Art. 215**

#### **Condicions de l'edificació**

- a. S'admeten les obres de conservació, rehabilitació, ampliació i substitució.
- b. S'admeten les construccions auxiliars en planta baixa dins dels gàlibs grafiats en els plànols d'ordenació amb una alçada màxima de 3'5m.
- c. Es protegeix especialment el front a la carretera, en cas de substitució, que haurà de ser degudament justificada per motius de seguretat estructural, la restitució haurà de ser total.
- d. Es pren com alçada reguladora la de l'edifici que fa cantonada amb el passeig de l'Escola. Qualsevol intervenció de rehabilitació o substitució que afecti el volum de l'edificació que fa façana a la carretera prendrà la mateixa alçada reguladora.
- e. Les ampliacions seran admeses dins dels gàlibs grafiats en els plànols d'ordenació.

## **SUBSECCIÓ SEGONA. SUBZONA BARRI DE SANT CRISTÒFOL Cb**

### **Art. 216**

#### **Definició**

Comprèn el conjunt d'habitatges emplaçats a la carretera N-260 davant de la zona esportiva. La seva construcció data dels anys 40 i responien a un conjunt unitari d'habitatges preferentment unifamiliars formant agrupacions en filera i unitats aparellades. Al llarg del temps ha sofert moltes alteracions, bàsicament ampliacions i ocupacions dels patis d'illa. Es conserva en bon estat la façana que dona a la carretera.

### **Art. 217**

#### **Condicions de l'edificació**

- a. S'admeten les obres de conservació, rehabilitació, ampliació i substitució.
- b. S'admeten les ampliacions de la part posterior dels habitatges en planta baixa i pis sobre tota l'amplada de la façana posterior inscrites dins dels gàlibs grafiats en els plànols d'ordenació.

- c. S'admeten les construccions auxiliars en planta baixa dins dels gàlibs grafiats en els plànols d'ordenació amb una superfície màxima de 20 m<sup>2</sup> i una alçada màxima de 3,5 m. Aquestes construccions hauran de deixar 15 m<sup>2</sup> de superfície lliure d'edificació dins de la parcel·la on es pugui inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a 3 m.
- d. Es protegeix especialment el front a la carretera, en cas de substitució, que haurà de ser degudament justificada per motius de seguretat estructural, la restitució haurà de ser total.
- e. L'alçada reguladora en qualsevol actuació no podrà sobrepassar l'alçada original.

### **SUBSECCIÓ TERCERA. SUBZONA BARRI DEL ROSER Cc**

#### **Art. 218**

##### **Definició**

Comprèn el conjunt d'habitatges emplaçats a la carretera N-260 a continuació del barri de Sant Cristòfol en direcció nord. La seva construcció data dels anys 70 i respon a un conjunt unitari d'habitatges preferentment unifamiliars formant agrupacions en filera. Presenten un bon estat de conservació i una unitat formal compositiva evident.

#### **Art. 219**

##### **Condicions de l'edificació**

- a. S'admeten les obres de conservació, rehabilitació, ampliació i substitució.
- b. S'admeten les ampliacions de la part posterior dels habitatges en planta baixa i pis sobre tota l'amplada de la façana posterior inscrites dins dels gàlibs grafiats en els plànols d'ordenació.
- c. No s'admeten construccions auxiliars exceptuant les actualment destinades a garatges i les situades dins el gàlib màxim de planta baixa grafiat a l'illa compresa entre l'avinguda Sant Pere d'Aüira i els carrers Canigó i Bon Lloc, les quals es cobriran amb coberta plana sense sobrepassa 50cm la rasant de l'avinguda Sant Pere d'Aüira.
- d. Es protegeixen especialment totes les façanes que donen front a vial, en les quals no es podrà realitzar cap alteració compositiva ni de materials, ni sobreposar cap element constructiu permanent tipus porxo, marquesina o altres.
- e. L'alçada reguladora en qualsevol actuació no podrà sobrepassar l'alçada original.

### **SUBSECCIÓ QUARTA. SUBZONA COLÒNIA PERNAU Cd**

#### **Art. 220**

##### **Definició**

Comprèn el conjunt d'habitatges emplaçats a la carretera N-260 a l'alçada de l'antiga colònia industrial de Pernau. Formen un conjunt unitari d'habitatges plurifamiliars en filera. Presenten un bon estat de conservació i una unitat formal compositiva evident.

#### **Art. 221**

##### **Condicions de l'edificació**

- a. S'admeten les obres de conservació, rehabilitació i substitució.

- b. No s'admeten les obres d'ampliació.
- c. No s'admeten les construccions auxiliars en planta baixa a les illes d'habitatges.
- d. Es protegeixen totes les façanes, en les quals no es podrà realitzar cap alteració compositiva ni de materials, ni sobreposar cap element constructiu permanent tipus porxo, marquesina o altres.
- e. L'alçada reguladora en qualsevol actuació no podrà sobrepassar l'alçada original.



## CAPÍTOL CINQUÈ. ZONES D'ALINEACIÓ CONTÍNUA A VIAL

### SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'ILLES COMPACTES CLAU D

#### Art. 222 Definició

Aquesta zona comprèn les illes que per llur forma i dimensions no permeten la definició d'un pati interior d'illa i són totalment edificables fins a l'alçada reguladora que és obligatòria.

#### Art. 223 Subzones

No existeix subdivisió de zones dins d'aquesta clau.

#### Art. 224 Condicions de parcel·lació

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	Art. 67	L'existent, amb un mínim de 110 m <sup>2</sup> per qualsevol segregació parcel·lària.
Front mínim de parcel·la	Art. 69	8 m per habitatge plurifamiliar i 5,5 m per habitatge unifamiliar.
Fondària mínima parcel·la	Art. 70	

#### Art. 225 Condicions de l'edificació

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	Art. 75	Segons plànols d'ordenació.
Edificabilitat	Art. 76-77	
Ocupació màxima	Art. 78	100% En cas d'existir façanes consolidades enlloc de mitgeres en les parcel·les adjacents caldrà respectar la servitud de vistes. En aquest cas caldrà però aconseguir la imatge continua de l'edificació de l'illa des del vial.
Patis de ventil·lació i il·luminació	Art. 91	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	Art. 101-102	Segons plànol d'ordenació del Sòl urbà. És obligat edificar la totalitat de plantes establertes en els plànols d'ordenació.
Profunditat edificable	Art. 104	Igual a la profunditat de la parcel·la.
Planta soterrani	Art. 83	Pot ocupar la totalitat de la parcel·la

#### Art. 226 Condicions d'ús

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant (4)
Hab. Plurifamiliar:	Dominant (4)
Comerç petit:	Compatible
Comerç mitjà:	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (2)
Assistencial:	Compatible (2)
Cultural	/ Compatible (2)
Religiós:	
Recreatiu:	Compatible (2)

<b>Comerç gran:</b>	Incompatible	<b>Restauració:</b>	Compatible (2)
<b>Oficines i serveis:</b>	Compatible	<b>Esportiu:</b>	Compatible (2)
<b>Hoteler:</b>	Compatible (2)	<b>Administratiu:</b>	Compatible
<b>Industrial:</b>	Compatible (1)	<b>Serveis tècnics:</b>	Compatible
<b>Estació de servei</b>	Incompatible	<b>Aparcament privat, col·lectiu i públic:</b>	Compatible (3)

OBSERVACIONS:

- (1) En planta baixa, d'accés independent, d'activitats compatibles amb l'habitatge tipus petits tallers o indústries, corresponents a la la i 2a categoria de l'Art. 121
- (2) Hauran de tenir accés independent des del carrer. No s'admeten recreatius tipus 2.
- (3) Regulació particular de l'ús d'aparcament segons Capítol quart, secció quarta.  
No s'admet a la plaça de la Dansa, plaça Valldemosa, plaça Clavé i carrer de la Gala a l'alçada de l'Ajuntament.
- (4) Tots els habitatges hauran de tenir façana a la via pública.  
No s'admet a les plantes baixes de la plaça Dansa, plaça Valldemosa, plaça Clavé i carrer de la Gala a l'alçada de l'Ajuntament.

**SECCIÓ SEGONA. ZONA D'ILLES AMB PATI CLAU E**

**Art. 227**

**Definició**

Ocupen una zona pròxima al perímetre del casc antic i s'hi inclouen genèricament, tant les illes de cases amb pati tancat, així com també aquelles que tenen algun dels fronts edificats per consolidar. Aquest àmbit conforma les primeres extensions de Sòl urbà, més enllà de la zona de casc antic, i es caracteritza per una construcció individualitzada de les edificacions, on es combinen majoritàriament els usos residencials unifamiliars i plurifamiliars.

**Art. 228**

**Subzones**

No existeix subdivisió de zones dins d'aquesta clau.

**Art. 229**

**Condicions de parcel·lació**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
<b>Parcel·la mínima</b>	Art. 67	L'existent, amb un mínim de 110 m2 per qualsevol segregació parcel·lària
<b>Front mínim de parcel·la</b>	Art. 69	8 m per habitatge plurifamiliar i 5,5 m per habitatge unifamiliar.
<b>Fondària mínima parcel·la</b>	Art. 70	Igual a la profunditat edificable + 3 m Les parcel·les existents que no tinguin la possibilitat de formar part d'una reparcel·lació i que no compleixen aquesta condició, podran edificar sempre i quan l'edifici mantingui una separació de 3 m respecte qualsevol façana veïna existent i de 1,5 m respecte qualsevol parcel·la veïna existent. Tanmateix es podrà adossar a qualsevol mitgera veïna

existent en planejament o real.

**Art. 230**

**Condicions de l'edificació**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
<b>Alineacions</b>	Art. 75	Segons plànol d'ordenació.
<b>Edificabilitat</b>	Art. 76-77	
<b>Ocupació màxima</b>	Art. 78	Segons plànol d'ordenació. En cas d'existir façanes consolidades enlloc de mitgeres en les parcel·les adjacents caldrà respectar la servitud de vistes. En aquest cas caldrà però aconseguir la imatge continua de l'edificació de l'illa des del vial.
<b>Tanques</b>	Art. 93	
<b>Alçada reguladora i nombre màxim de plantes</b>	Art. 101-102	Segons plànol d'ordenació del Sòl urbà. És obligat edificar com a mínim la totalitat de plantes establertes en els plànols d'ordenació menys una.
<b>Profunditat edificable</b>	Art. 104	Segons plànol d'ordenació del Sòl urbà. La profunditat edificable podrà ser superada puntualment amb cossos d'ascensors destinats a millorar l'accessibilitat en edificis ja existents. Hauran de deixar en tot cas una distància de 3 m respecte les façanes veïnes.
<b>Pati d'illa i espais lliures d'edificació</b>	Condicions generals soterrani	Art. 105 Art. 83
<b>Construccions auxiliars</b>	Art. 105	S'admeten en una ocupació màxima del 50% del pati de la parcel·la i una alçada màxima de 3'5m, sempre complint les condicions genèriques de l'Art. 104.

**Art. 231**

**Condicions d'ús**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
<b>Hab. unifamiliar:</b>	Dominant (4)
<b>Hab. Plurifamiliar:</b>	Dominant (4)
<b>Comerç petit:</b>	Compatible
<b>Comerç mitjà:</b>	Incompatible
<b>Comerç gran:</b>	Incompatible
<b>Oficines i serveis:</b>	Compatible
<b>Hoteler:</b>	Compatible (2)
<b>Industrial:</b>	Compatible (1)
<b>Estació de servei</b>	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
<b>Sanitari:</b>	Compatible (2)
<b>Assistencial:</b>	Compatible (2)
<b>Cultural Religios:</b>	/ Compatible (2)
<b>Recreatiu:</b>	Compatible (2)
<b>Restauració:</b>	Compatible (2)
<b>Esportiu:</b>	Compatible (2)
<b>Administratiu:</b>	Compatible
<b>Serveis tècnics:</b>	Compatible
<b>Aparcament privat, col·lectiu i públic:</b>	Compatible (3)

**OBSERVACIONS:**

- (1) En planta baixa, d'accés independent, d'activitats compatibles amb l'habitatge tipus petits tallers o indústries, corresponents a la 1a i 2a categoria de l'Art. 121
- (2) Hauran de tenir accés independent des del carrer. No s'admeten recreatius tipus 2.
- (3) Regulació particular de l'ús d'aparcament segons Capítol quart, secció quarta.  
No s'admet a la plaça de la Dansa, plaça Valldemosa, plaça Clavé i carrer de la Gala a l'alçada de l'Ajuntament.
- (4) Tots els habitatges hauran de tenir façana a la via pública.  
No s'admet a les plantes baixes de la plaça Dansa, plaça Valldemosa, plaça Clavé i carrer de la Gala a l'alçada de l'Ajuntament.

**SECCIÓ TERCERA. ZONA D'AGRUPACIONS EN FILERA CLAU F**

**Art. 232**

**Definició**

Comprèn un tipus de creixement determinat per la tipologia de cases en filera, de naturalesa eminentment unifamiliar, sovint en conjunts d'una mateixa promoció, i que defineixen uns fronts unitaris. Es caracteritzen generalment per una trama de carrers i parcel·les de dimensió reduïda, que conformen illes amb patis semitancats. La seva ubicació és habitualment perimetral i perifèrica respecte el casc antic.

**Art. 233**

**Subzones**

No existeix subdivisió de zones dins d'aquesta clau.

**Art. 234**

**Condicions de parcel·lació**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	Art.67	110 m2
Front mínim de parcel·la	Art.69	5,5 m
Fondària mínima parcel·la	Art.70	Igual a la profunditat edificable + 3 m Les parcel·les existents que no tinguin la possibilitat de formar part d'una reparcel·lació i que no compleixen aquesta condició, podran edificar sempre i quan l'edifici mantingui una separació de 3 m respecte qualsevol façana veïna existent i de 1,5 m respecte qualsevol parcel·la veïna existent. Tanmateix es podrà adossar a qualsevol mitgera veïna existent en planejament o real.

**Art. 235**

**Condicions de l'edificació**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	Art. 75	a vial o distància a vial fixada pel plànol d'ordenació de Sòl urbà o pel planejament derivat.
Edificabilitat	Art. 76-77	
Ocupació màxima	Art. 78	Segons plànol d'ordenació.
Tanques	Art. 93	

<b>Alçada reguladora i nombre màxim de plantes</b>	Art. 101-102	Segons plànol d'ordenació del Sòl urbà. Les alçades reguladores establertes en aquest POUM es redueixen en 1m en aquesta zona per a totes aquelles illes classificades com a zona G en l'antic planejament.
<b>Profunditat edificable</b>	Art. 104	Segons plànol d'ordenació del Sòl urbà. La planta baixa podrà sobrepassar 3 m la profunditat edificable en les illes on existeixin dos carrers oposats, separats menys de 30 m i amb una diferència de cota superior a 3 m, sempre que quedi totalment encastada dins el terreny i es cobreixi amb coberta plana sense superar en cap punt la cota de la rasant del carrer oposat.
<b>Pati d'illa i espais lliures d'edificació</b>	Condicions generals Soterrani	Art. 105 Art. 83
<b>Separacions mínimes Construccions auxiliars</b>		Segons plànol d'ordenació del Sòl urbà. No s'admet cap tipus de construcció auxiliar exceptuant les situades dins el gàlib màxim de planta baixa grafiat en el carrer del Camí de la Creu. S'accepten porxos d'estructura de fusta o metàl·lica en façana posterior amb les següents condicions: Distància a veïns: 1m lateral / 3m fons Vol màxim: 3m

**Art. 236**

**Condicions d'ús**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
<b>Hab. unifamiliar:</b>	Dominant (4)
<b>Hab. Plurifamiliar:</b>	Compatible(4)
<b>Comerç petit:</b>	Compatible
<b>Comerç mitjà:</b>	Incompatible
<b>Comerç gran:</b>	Incompatible
<b>Oficines i serveis:</b>	Compatible
<b>Hoteler:</b>	Compatible (2)
<b>Industrial:</b>	Compatible (1)
<b>Estació de servei</b>	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
<b>Sanitari:</b>	Compatible (2)
<b>Assistencial:</b>	Compatible (2)
<b>Cultural Religios:</b>	/ Compatible (2)
<b>Recreatiu:</b>	Compatible (2)
<b>Restauració:</b>	Compatible (2)
<b>Esportiu:</b>	Compatible (2)
<b>Administratiu:</b>	Compatible
<b>Serveis tècnics:</b>	Compatible
<b>Aparcament privat, col·lectiu i públic:</b>	Compatible (3)

**OBSERVACIONS:**

- (1) En planta baixa, d'accés independent, d'activitats compatibles amb l'habitatge tipus petits tallers o indústries, corresponents a la 1a i 2a categoria de l'Art. 121
- (2) Hauran de tenir accés independent des del carrer. No s'admeten recreatius tipus 2.
- (3) Regulació particular de l'ús d'aparcament segons Capítol quart, secció quarta.

---

(4) Tots els habitatges hauran de tenir façana a la via pública.

---

## CAPÍTOL SISÈ. ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

### SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE UNIFAMILIAR AÏLLADA CLAU G

#### Art. 237

##### Definició

Comprèn aquelles zones on el tipus edificat és l'habitatge unifamiliar aïllat, amb un baix índex d'ocupació i una presència important dels espais lliures privats a l'entorn dels habitatges.

#### Art. 238

##### Condicions de parcel·lació

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	Art. 67	400 m <sup>2</sup> Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM.
Front mínim de parcel·la	Art. 69	15 m Tenen la condició de front mínim els existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM.
Fondària mínima parcel·la	Art. 70	20 m Tenen la condició de fondària mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM.

#### Art. 239

##### Condicions de l'edificació

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	Art. 75	Segons separacions mínimes.
Edificabilitat	Art. 76-77	0,8 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Ocupació màxima	Art. 78	40%
Tanques	Art. 93	S'autoritzen tancaments massissos fins a una alçada màxima de 3'4 metres en aquells casos en què el tancament serveixi també per la contenció de les terres, en parcel·les en pendent.
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	Art. 107-109	9'70 m entre el paviment més baix (incloent planta soterrani) i el carener de la teulada. En terrenys en pendent cap punt de l'edificació no sobrepassarà en alçada la cota donada per una superfície paral·lela al terreny i situada a una distància vertical de 9'70m. Núm. màxim de plantes: 3 plantes
Espais lliures d'edificació	Condicions generals soterrani	Art. 111 Art. 83
Separacions mínimes	Art. 110	Segons plànol d'ordenació del Sòl urbà o planejament derivat. Criteris generals:

carrer	5m
lateral	3m
fons	3m
	Les parcel·les que no superin la profunditat de 20 m no tindran de mantenir la separació de 5 m respecte al carrer, tot i que hauran de separar-se 3 m respecte els veïns, a no ser que aquest sigui un terreny situat en sol no urbanitzable, que en aquest cas no s'haurà de respectar tampoc cap distancia.
	En els casos en que la pendent natural del terreny, en la direcció normal a l'alineació de carrer, sigui ascendent i igual o superior a un 20% en una profunditat de 6 metres, la planta més inferior de l'edificació podrà alinear-se amb el vial sense complir la separació mínima.
	En les parcel·les en que els veïns hagin construït fins al límit i deixat alguna mitgera vista, es podrà adossar la nova edificació a la mitgera vista, tant en amplada com en alçada, sense sobrepassar-les en cap cas, encara que no compleixin les separacions als límits de parcel·la ni l'alçada màxima ni l'índex d'edificabilitat net fixat anteriorment. No es podrà superar l'ocupació en planta fixada ni deixar cap nova mitgera vista.

<b>Construccions auxiliars</b>	Art. 111	S'admeten una ocupació màxima del 7% de la parcel·la i una alçada màxima de 3'5m. Les que siguin adossades als límits d'una parcel·la limítrof aniran acompanyades de la conformitat de la propietat de la parcel·la veïna. Computaran a efectes d'edificabilitat.
--------------------------------	----------	--

**Art. 240**  
**Condicions d'ús**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
<b>Hab. unifamiliar:</b>	Dominant
<b>Hab. plurifamiliar:</b>	Compatible (1)
<b>Comerç petit:</b>	Compatible (2)

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
<b>Sanitari:</b>	Incompatible
<b>Assistencial:</b>	Incompatible
<b>Cultural</b>	/ Incompatible



<b>Comerç mitjà:</b>	Incompatible
<b>Comerç gran:</b>	Incompatible
<b>Oficines i serveis:</b>	Compatible (2)
<b>Hoteler:</b>	Incompatible
<b>Industrial:</b>	Incompatible
<b>Estació de servei:</b>	Incompatible

<b>Religiós:</b>	
<b>Recreatiu:</b>	Incompatible
<b>Restauració:</b>	Compatible
<b>Esportiu:</b>	Incompatible
<b>Administratiu:</b>	Compatible
<b>Serveis tècnics:</b>	Compatible
<b>Garatge privat:</b>	Compatible (3)
<b>Aparcament col·lectiu i públic:</b>	Incompatible

**OBSERVACIONS:**

- (1) S'admet únicament en aquelles edificacions ja existents que ja tinguin aquest ús actualment.
- (2) S'admeten usos tipus despatx, gabinet i petits serveis dins dels habitatges.
- (3) Regulació particular de l'ús d'aparcament segons Capítol quart, secció quarta.

**SECCIÓ SEGONA. ZONA DE PLURIFAMILIAR AÏLLADA CLAU H**

**Art. 241**

**Definició**

Aquella zona en què l'edificació és aïllada i la seva geometria ve definida en els plànols d'ordenació del POUM o en la figura de planejament derivat corresponent. La qualificació d'aquesta zona fa referència a la parcel·la que el bloc ocupa, malgrat que sempre es determina clarament la projecció de l'espai edificat dins del solar. La resta de parcel·la es destina a l'espai lliure, podent ésser aquest d'ús públic privat o col·lectiu.

**Art. 242**

**Subzones**

No existeix subdivisió de zones dins d'aquesta clau.

**Art. 243**

**Condicions de parcel·lació**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
<b>Parcel·la mínima</b>	Art. 67	750 m <sup>2</sup> Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM.
<b>Front mínim de parcel·la</b>	Art. 69	30 m Tenen la condició de front mínim els existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM.
<b>Fondària mínima parcel·la</b>	Art. 70	

**Art. 244**

**Condicions de l'edificació**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
<b>Alineacions</b>	Art. 75	Segons plànol d'ordenació del Sòl urbà.
<b>Edificabilitat</b>	Art. 76-77	Segons plànol d'ordenació del Sòl urbà o

			planejament derivat.
<b>Ocupació màxima</b>	Art. 78		Segons plànol d'ordenació del Sòl urbà o planejament derivat. La ocupació podrà ser superada puntualment amb cossos d'ascensors destinats a millorar l'accessibilitat en blocs ja existents. Excepcionalment i sempre que estigui degudament justificat es podrà ocupar la via pública.
<b>Tanques</b>	Art. 93		
<b>Alçada reguladora i nombre màxim de plantes</b>	Art. 107-109		Segons plànol d'ordenació del Sòl urbà o planejament derivat.
<b>Espais lliures d'edificació</b>	Condicions generals	Art. 111	
	Soterrani		Es permet ampliar la projecció horitzontal de l'edificació en una franja de 2 metres d'amplada en tot el seu perímetre dins de la seva parcel·la.
<b>Separacions mínimes</b>	Art. 110		Segons plànol d'ordenació del Sòl urbà o planejament derivat.
<b>Construccions auxiliars</b>	Art. 111		S'admeten amb una superfície màxima de 25 m <sup>2</sup> .
<b>Cossos sortints</b>			Admesos a totes les façanes

**Art. 245**

**Condicions d'ús**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
<b>Hab. unifamiliar:</b>	Compatible (4)
<b>Hab. plurifamiliar:</b>	Dominant (4)
<b>Comerç petit:</b>	Compatible
<b>Comerç mitjà:</b>	Compatible
<b>Comerç gran:</b>	Compatible
<b>Oficines i serveis:</b>	Compatible
<b>Hoteler:</b>	Compatible
<b>Industrial:</b>	Compatible (1)
<b>Estació de servei</b>	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
<b>Sanitari:</b>	Compatible
<b>Assistencial:</b>	Compatible
<b>Cultural i Religios:</b>	/ Compatible (2)
<b>Recreatiu:</b>	Compatible(2)
<b>Restauració:</b>	Compatible (2)
<b>Esportiu:</b>	Compatible(2)
<b>Administratiu:</b>	Compatible
<b>Serveis tècnics:</b>	Compatible
<b>Aparcament privat, col·lectiu i públic:</b>	Compatible (3)

**OBSERVACIONS:**

- (1) En planta baixa, d'accés independent, d'activitats compatibles amb l'habitatge, tipus petits tallers o indústries, corresponents a la 1a i 2a categoria de l'Art. 121
- (2) Hauran de tenir accés independent des del carrer. No s'admeten recreatius tipus 2.
- (3) Regulació particular de l'ús d'aparcament segons Capítol quart, secció quarta.
- (4) No s'admet habitatge en les plantes baixes dels edificis existents.

**SECCIÓ TERCERA. ZONA INDUSTRIAL CLAU I**

**Art. 246**  
**Definició**

Inclou les zones destinades a acollir els sòls destinats majoritàriament a les activitats productives de caràcter industrial, taller o magatzem.

**Art. 247**  
**Subzones**

Subzona La Farga. **Clau Ia**  
Subzona Grans Indústries. **Clau Ib**

**Art. 248**  
**Condicions de parcel·lació**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
<b>Parcel·la mínima</b>	Art. 67	1.500 m <sup>2</sup> Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM o les que es deriven d'un pla parcial en execució. Es permeten les divisions horitzontals.
<b>Front mínim de parcel·la</b>	Art. 69	L'existent amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM o les que es deriven d'un pla parcial en execució.
<b>Fondària mínima parcel·la</b>	Art. 70	L'existent amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM o les que es deriven d'un pla parcial en execució.

**Art. 249**  
**Condicions de l'edificació**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
<b>Alineacions</b>	Art. 75	Segons separacions mínimes.
<b>Edificabilitat</b>	Art. 76-77	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s S'admet l'edificabilitat existent en indústries consolidades.
<b>Ocupació màxima</b>	Art. 78	70% o segons plànols d'ordenació del Sòl urbà. S'admet l'ocupació existent en indústries consolidades.
<b>Tanques</b>	Art. 93	
<b>Alçada reguladora i nombre màxim de plantes</b>		12 m PB + 1 S'admet l'alçada existent en indústries consolidades.
<b>Espais lliures d'edificació</b>	Condicions generals	Art. 111 S'admeten les construccions auxiliars existents en indústries consolidades.
	Soterrani	Art. 83
<b>Separacions mínimes</b>		Segons plànol d'ordenació del Sòl urbà o planejament derivat (atenció especial a l'àmbit d'afectació dels vials). Criteris generals:
		carrer 5m
		lateral 4m
		fons 5m
<b>Construccions auxiliars</b>		Podran situar-se instal·lacions i construccions auxiliars sempre que no suposin una ocupació de parcel·la superior al 20% del sòl no ocupat.

**Art. 250**

**Condicions d'ús**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
<b>Hab. Unifamiliar:</b>	Compatible (1)
<b>Hab. Plurifamiliar:</b>	Incompatible
<b>Comerç petit:</b>	Incompatible
<b>Comerç mitjà:</b>	Compatible
<b>Comerç gran:</b>	Compatible
<b>Oficines i serveis:</b>	Compatible
<b>Hoteler:</b>	Compatible
<b>Industrial:</b>	Dominant (2)
<b>Estació de servei</b>	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
<b>Sanitari:</b>	Incompatible
<b>Assistencial:</b>	Incompatible
<b>Cultural i Religios:</b>	/ Incompatible
<b>Recreatiu:</b>	Compatible
<b>Restauració:</b>	Compatible
<b>Esportiu:</b>	Incompatible
<b>Administratiu:</b>	Compatible
<b>Serveis tècnics:</b>	Compatible
<b>Aparcament privat, col·lectiu i públic:</b>	Compatible

**OBSERVACIONS:**

(1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge de 150 m2 com a màxim per parcel·la.

(2) Només indústries de 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> i 4<sup>a</sup> categoria

(3) No s'autoritzaran implantacions comercials subjectes a llicència comercial excepte si estan directament relacionades amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector, o bé estan recollides a l'article 11.1.a) del PTSEC 2006-2009.

**SUBSECCIÓ PRIMERA. SUBZONA INDUSTRIAL LA FARGA CLAU Ia**

**Art. 251**

**Definició**

Comprèn els sòls que actualment ocupa l'empresa Comercial de la Forja S.A, d'ara endavant Comforsa, el marge oest del Freser en un àmbit delimitat pel carrer Indústria, el riu Freser i la via del ferrocarril.

La delimitació d'aquesta subzona respon a la voluntat de facilitar la continuïtat de l'activitat industrial que l'empresa Comforsa hi desenvolupa. L'ús industrial d'aquesta zona queda exclusivament vinculat a l'empresa Comforsa, tot recollint els acords i les condicions establertes, en aquest sentit, en els convenis urbanístics signats entre l'Ajuntament de Campdevànol i Comforsa, que es relacionen seguidament:

- Comforsa S.A i l'Ajuntament de Campdevànol, en el marc de l'àmbit del Pla Especial de Remodelació Urbana (PERU) "La Farga" del planejament vigent en aquells moments, varen atorgar els següents documents, els quals estan vinculats entre si:
- Conveni Urbanístic de data 20 de gener de 1999 "de cessions, espais lliures i vialitat al marge dret del Freser del Pla Especial de Remodelació Urbana " La Farga".
- Conveni Urbanístic de data 20 de gener de 1999 "de finançament de les obres d'urbanització del Pla Especial de Remodelació Urbana "La Farga".

- Conveni Urbanístic de data 21 de juny de 2002 "per a la modificació de l'ordenació urbanística global dels terrenys de l'antiga Farga Casanova propietat de Comforsa S.A".
- Acta de data 2 de desembre de 2003 de "donació en pagament, cessió gratuïta i acceptació de terrenys per causa urbanística".

A la vegada, i pel cas que l'actual ús industrial deixés de ser requerit per les necessitats productives de Comforsa, el present POUM fixa les condicions per a una futura transformació d'aquesta subzona.

#### **Art. 252**

##### **Condicions de parcel·lació, de l'edificació i d'ús**

Les condicions d'aprofitament i ús establertes en el POUM per aquesta subzona són les que es detallen seguidament, es corresponen amb les previsions dels convenis urbanístics esmentats a l'article anterior.

Condicions urbanístiques per a l'àmbit situat a l'oest del carrer Puigmal.

- El volum màxim és de 4m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de sòl i en tot cas 61.680 m<sup>3</sup>.
- L'alçada màxima admesa és de 15,50m.
- L'ús és l'industrial.

Condicions urbanístiques per a l'àmbit situat a l'est del carrer Puigmal.

- El volum i l'alçada màximes són els actualment existents.
- L'ús admès és l'industrial.

En el cas que l'actual ús industrial deixés de ser requerit per les necessitats productives de Comforsa, es portarà a terme la transformació de l'ordenació i usos del conjunt de l'àmbit de la present subzona d'acord amb les següents prescripcions:

- L'àmbit de transformació serà el de la Zona Industrial La Farga (Ia) segons la delimitació del POUM, que tindrà la categoria de sòl urbà no consolidat.
- La figura urbanística a tramitar serà la del Pla de Millora Urbana, segons les previsions de l'Art.69.1.a de la LLU1/2005.
- Les cessions per a sòl públic seran superiors al 45% de l'àmbit.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,55m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.
- Les condicions d'edificació i de parcel·lació seran les que corresponguin a cada zona vinculada als usos admesos.
- Els usos admesos seran els d'habitatge plurifamiliar(H) i d'activitat econòmica (J). Es fixa un mínim del 30% de sostre per a usos d'activitat econòmica a la zona del carrer Puigmal.
- Es farà la reserva mínima del 30% de sostre residencial per habitatges protegits d'acord amb LLU. 1/2005.
- L'ordenació respectarà els límits de protecció del sistema ferroviari.
- S'enderrocarà i cedirà com a sòl públic la nau que limita amb el riu Freser.
- La vialitat permetrà la perllongació i connexió del Carrer Coll i Bardolet amb el carrer Puigmal.

### **SUBSECCIÓ SEGONA. SUBZONA INDUSTRIAL GRANS INDÚSTRIES CLAU Ib**

#### **Art. 253**

##### **Definició**

Comprèn la resta dels sòls industrials en actiu propietat de Comforsa com són la nau que fa front a la N-260 i la nau que fa front a la carretera de Gombrèn. S'admet en aquests sòls futures reparcel·lacions mitjançant la delimitació d'àmbits de Pla de Millora Urbana.

#### **Art. 254**

##### **Condicions de parcel·lació, de l'edificació i d'ús**

S'admeten les condicions existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM o les que es puguin derivar de les futures reparcel·lacions.

#### SECCIÓ QUARTA. ZONA ACTIVITAT ECONÒMICA CLAU J

##### Art. 255

###### Definició

Inclouen els àmbits on es situen usos i activitats compatibles amb zona residencial d'una naturalesa molt àmplia. En alguns casos poden tenir el caràcter de dotacions privades, i en qualsevol cas tenen la vocació d'oferir algun tipus de servei privat, més o menys específic, més o menys majoritari. Inclou petits tallers industrials, centres comercials específics, edificis hotelers, centres de convencions privats, restaurants, despatxos i vivers professionals d'empreses, centres d'oci, establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, de mobiliari, de ferreteria i de jardineria.

##### Art. 256

###### Subzones

No existeixen subzones.

##### Art. 257

###### Condicions de parcel·lació

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	Art. 67	1.500 m <sup>2</sup> Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM. Es permeten les divisions horitzontals.
Front mínim de parcel·la	Art. 69	L'existent amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM o les que es deriven d'un pla parcial en execució.
Fondària mínima parcel·la	Art. 70	L'existent amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM o les que es deriven d'un pla parcial en execució.

##### Art. 258

###### Condicions de l'edificació

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	Art. 75	Segons separacions mínimes.
Edificabilitat	Art. 76-77	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Ocupació màxima	Art. 78	70% o segons plànols d'ordenació del Sòl urbà.
Tanques	Art. 93	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes		9 m PB + 1
Espais lliures d'edificació	Condicions generals	Art. 111
	Soterrani	Art. 83
Separacions mínimes		Segons plànol d'ordenació del Sòl urbà o planejament derivat (atenció especial a l'àmbit d'afectació dels vials). Criteris generals: carrer 5m

		lateral	4m
		fons	5m
<b>Construccions auxiliars</b>	Art. 111	Podran situar-se instal·lacions i construccions auxiliars sempre que no suposin una ocupació de parcel·la superior al 20% del sòl no ocupat.	

*En el cas de les edificacions compreses dins de la zona industrial coneguda com La Farga, s'admet l'edificabilitat i l'ocupació de l'antic edifici d'oficines.*

**Art. 259**

**Condicions d'ús**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
<b>Hab. unifamiliar:</b>	Compatible (1)
<b>Hab. plurifamiliar:</b>	Incompatible
<b>Comerç petit:</b>	Compatible
<b>Comerç mitjà:</b>	Compatible
<b>Comerç gran:</b>	Compatible
<b>Oficines i serveis:</b>	Compatible
<b>Hoteler:</b>	Compatible
<b>Industrial:</b>	Dominant (2)
<b>Estació de servei:</b>	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
<b>Sanitari:</b>	Compatible
<b>Assistencial:</b>	Compatible
<b>Cultural</b>	/ Compatible
<b>Religiós:</b>	
<b>Recreatiu:</b>	Compatible (3)
<b>Restauració:</b>	Compatible
<b>Esportiu:</b>	Compatible
<b>Administratiu:</b>	Compatible
<b>Serveis tècnics:</b>	
<b>Aparcament privat, col·lectiu i públic::</b>	Compatible

**OBSERVACIONS:**

- (1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge de 150 m2 com a màxim per parcel·la.
- (2) Només 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categoria.
- (3) No s'admeten recreatius tipus 2.

## **CAPÍTOL SETÈ. HABITATGE PROTEGIT SUBCLAU K**

### **Art. 260**

#### **Definició**

Comprèn aquelles sòls destinats a l'habitatge protegit en qualsevol de les seves modalitats.

### **Art. 261**

#### **Subzona**

Aquests sòls prenen la qualificació de subzona per tal de regular les zones residencials que siguin aptes per habitatge protegit en el planejament derivat, tant per sòl urbà com urbanitzable.

### **Art. 262**

#### **Condicions de parcel·lació i edificació**

El planejament derivat fixarà les condicions de parcel·lació i edificació. Es procurarà, com a criteri general, que siguin similars a les tipologies de la resta de sector però amb els condicionants necessaris que permetin l'adaptabilitat a les condicions d'un habitatge de protecció.

### **Art. 263**

#### **Condicions d'ús**

L'ús genèric serà el d'habitatge plurifamiliar.



## TITOL VI REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

### CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBANITZABLE

#### Art. 264

##### Definició i tipus

1. El Sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que el POUM considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de Campdevàrol d'acord amb les previsions que fa el mateix Pla.
2. El POUM, segons les previsions de creixement i de necessitat de sòl, preveu reserves de Sòl urbanitzable delimitat (SUD) i de Sòl urbanitzable no delimitat (SUND) d'acord amb la classificació establerta per l'Art.33 de la LLU.1/2005.

#### Art. 265

##### Delimitació i ordenació del Sòl urbanitzable

1. La delimitació dels sectors de Sòl urbanitzable i les determinacions d'aquest tipus de sòl es fa als plànols de classificació del sòl de la sèrie **O.1.n.**
2. Per a cada sector el POUM descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió en les corresponents fitxes individualitzades i en els plànols d'ordenació de la sèrie **O.4.n.**
3. El planejament derivat, si s'escau i sense alterar els objectius, els aprofitaments privats, podrà modificar la qualificació del sòl i les condicions de zonificació, d'ordenació i edificació d'acord amb l'estudi detallat de l'àmbit i les necessitats del moment d'acord amb els Art.65 i 66 de la LLU.1/2005. Així mateix es podran establir i qualificar les reserves corresponents d'Habitatge Protegit clau K.

## CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD)

### Art. 266

#### Definició

El Sòl urbanitzable delimitat, d'acord amb l'Art.33 de la LLU.1/2005, és aquell sòl, la transformació del qual necessita la tramitació i aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic.

### Art. 267

#### Regulació del Sòl urbanitzable delimitat

- 1.El Sòl urbanitzable delimitat d'aquest POUM es regula per les determinacions generals establertes a la LLU.1/2005, en aquestes Normes i les que estableixin els corresponents plans parcials urbanístics que desenvolupin cada sector.
- 2.Per a cada sector del Sòl urbanitzable delimitat s'especifiquen en les corresponents fitxes les determinacions per a la redacció del posterior planejament derivat.
- 3.Cessions gratuïtes  
D'acord amb el que disposa l'art.65 de la LLU.1/2005 els plans parcials determinaran les cessions gratuïtes obligatòries i tindran com a mínim l'extensió següent:
  - a. El sòl destinat als sistemes.
  - b. El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- 4.Reserva mínima de sòl destinat a habitatge protegit en sectors d'ús residencial.

### Art. 268

#### Determinacions del Sòl urbanitzable delimitat

La regulació del Sòl urbanitzable delimitat d'aquest POUM conté les següents determinacions :

- 1.L'àmbit dels sectors a desenvolupar, que es grafia en els corresponents plànols de classificació del sòl de la sèrie **O.1.n.**
- 2.Els objectius generals que caracteritzen cada sector.
- 3.Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector amb les següents especificacions:
  - a.El coeficient d'edificabilitat brut expressat en m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
  - b.La densitat màxima d'habitatges per hectàrea de sòl brut.
  - c.Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat.
    1. Sectors d'ús residencial:
      - per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 20m<sup>2</sup> de sòl per cada 100m<sup>2</sup> de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit de l'actuació urbanística.
      - per a equipaments de titularitat pública un mínim de 20m<sup>2</sup> de sòl per cada 100m<sup>2</sup> de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit de l'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.
    2. Sectors d'ús no residencial:
      - per a zones verdes i espais lliures públics un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit de l'actuació urbanística.
      - per a equipaments de titularitat pública un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit de l'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics si s'escau.
  - d.Els usos principals del sector.
  - e.Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix.

f. La localització i el traçat preferent dels sistemes locals adscrits al sector i de les diferents zones es delimiten als plànols d'ordenació de cada sector. Es delimiten els gàlibs màxims d'ocupació de cada zona i en alguns casos es proposa una ordenació indicativa de l'edificació, sense que aquesta sigui vinculant, i que haurà de ser concretada pels plans parcials corresponents. També es delimiten els volums preexistents a protegir.

g. La densitat màxima d'habitatges per hectàrea.

4. Les condicions de gestió.

5. Les reserves per habitatge de protecció pública. Tots els sectors de Sòl urbanitzable delimitat d'ús residencial han de reservar, per la construcció d'habitatges de protecció oficial, un mínim 30% del total del seu sostre residencial, dels quals un 20% seran de règim general i especial i el 10% restant de preu concertat.

#### **Art. 269**

##### **Deures dels propietaris del Sòl urbanitzable delimitat**

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

1. Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a sistemes.
2. Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
3. Reservar el percentatge de sòl destinat a habitatge protegit, en sectors amb ús residencial.
4. Costejar la urbanització de la totalitat del sector (100%) 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; d'acord amb l'Art.42 de la RLLU.305/2006.
5. Costejar i, si escau, executar les actuacions necessàries per a l'adopció de mesures de protecció front als riscos d'inundació; d'acord amb l'Art.6 de la RLLU.305/2006.
6. Procedir a la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament, amb anterioritat a l'inici de l'execució material del mateix.
7. Edificar els solars en el termini que, en el seu cas, fixi el planejament.
8. Executar la construcció de l'habitatge protegit dins els terminis establerts.

Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament del sector.

D'acord amb l'Art.8 del MU.1/2007, pel qual es modifica l'Art.46 de la LLU.1/2005, l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els Art.43 i 45.1.a de la LLU.1/2005, els quals s'han de cedir urbanitzats.

#### **Art. 270**

##### **Desenvolupament del Sòl urbanitzable delimitat**

La transformació del Sòl urbanitzable delimitat a Sòl urbà es farà necessàriament mitjançant la tramitació i aprovació definitiva de plans parcials urbanístics, la realització efectiva de les obres de urbanització i el compliment de les corresponents obligacions per part dels propietaris. L'obtenció del sòl reservat a sistemes es farà d'acord amb les determinacions dels Art.34.7 i Art.150 de la LLU.1/2005.

Els plans parcials urbanístics hauran d'atendre a les següents condicions:

1. Respectar els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en el POUM per aquests sectors.

2. Completar les previsions establertes en aquest POUM però no modificar-les.
3. Tindran per objecte la finalitat de:
  - a. Concretar la qualificació del sòl.
  - b. Regular els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.
  - c. Assenyalar les alineacions i les rasants.
  - d. Definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, sigui preveient-ne una amb caràcter obligatori o diverses alternatives.
  - e. Precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a les que fa referència l'Art.70 de la LLU.1/2005.
  - f. Establir les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació.
  - g. Preveure la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
4. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució després de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització. Així mateix, i si és el cas, haurà de preveure la delimitació de polígons i el sistema d'actuació aplicable a cadascun, així com fixar l'ordre de prioritats d'execució entre ells.
5. Quan els Plans Parcial siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més de les determinacions establertes als Art.65 i 66 de la LLU.1/2005, els compromisos requerits a l'Art.97 de la LLU.1/2005.
6. La divisió del sector en subsectors i l'establiment de les seves condicions de gestió d'acord amb les determinacions de l'Art.91 de la LLU.1/2005.
7. L'execució d'aquests sectors, en cas d'estar inclosos en el seu àmbit, queda vinculada a les determinacions del Pla especial d'ordenació dels espais fluvials i de protecció en front d'inundacions enunciat en l'Art. 172 d'aquestes Normes.

#### **Art. 271**

##### **Execució del Sòl urbanitzable Delimitat**

L'execució del sector o subsector restarà condicionada a l'aprovació definitiva del pla parcial urbanístic i del projecte d'urbanització.

Al sòl urbanitzable no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements.

Les obres bàsiques de urbanització comprenen les relatives al sanejament, compactació i anivellament dels terrenys destinats a vials, inclosos els de vianants, les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia i comunicacions.

No es podran atorgar llicències d'edificació fins que no s'hagin aprovat definitivament els corresponents pla parcial urbanístic i projecte d'urbanització, fins que no hagi assolit fermesa l'acte d'aprovació del projecte de reparcel·lació, i fins que no es compleixin les condicions següents:

- que per l'estat de realització de les obres d'urbanització, l'administració consideri previsible que a l'acabament de l'edificació, la parcel·la comptarà amb tots els serveis necessaris per tenir la condició de solar.

- que en l'escrit de sol·licitud de llicència, l'interessat es compromet a no utilitzar la construcció fins que no estigui acabada l'obra d'urbanització i a establir tal condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es portin a terme per tot o part de l'edifici.

En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui totalment acabada la urbanització que els afecti i estiguin en condicions de funcionament els accessos i els subministraments d'aigua i energia elèctrica i les xarxes de clavegueram.

**Art. 272**

**Desenvolupament sostenible**

La normativa per al desenvolupament dels sectors de planejament derivat inclourà les mesures correctores definides en l'informe de sostenibilitat ambiental.

Les propostes d'ordenació dels sectors de planejament derivat que confrontin amb Sòl no urbanitzable efectuaran una ordenació dels espais lliures, vialitat i els espais d'aprofitament urbanístic que permetin la correcta transició.

La documentació ambiental i urbanística dels plans derivats hauran d'incorporar les adaptacions que corresponguin al mapa de sensibilitat acústica, tal i com preveu la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contral la contaminació acústica.

**Art. 273**

**Sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat i en execució**

A Campdevàrol, l'únic Sòl urbanitzable delimitat amb planejament derivat aprovat en fase d'execució és el SUD 3 Niubó corresponent al Pla Parcial del Pla de Niubó. S'incorporen en el POUM els objectius, superfícies, condicions d'ordenació, ús i gestió del pla parcial.

**Art. 274**

**Relació de Sòls urbanitzables delimitats (SUD)**

- SUD.1 Colònia Molinou
- SUD.2 Coronetes
- SUD.3 Niubó

Es determinen a continuació les condicions específiques pel desenvolupament del Sòl urbanitzable delimitat determinat pel POUM. La regulació de l'àmbit, els objectius, les condicions d'ordenació, d'edificació, d'ús i de gestió de cadascun d'aquests sectors, queden establerts en les fitxes corresponents i en els plànols de la sèrie **O.4.n.**

**COLÒNIA MOLINOU**  
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

**S.U.D. I**

**1. ÀMBIT:**

El sector es troba emplaçat en un espai de discontinuïtat del sòl urbà, a l'extrem nord del nucli urbà, entre aquest i l'antiga colònia industrial de Molinou, en direcció a Ribes de Freser per la carretera N-260.

L'àmbit, d'una superfície de 25.234 m<sup>2</sup>, està conformat per terrenys ocupats per una edificació residencial, una zona d'acopi de materials i un comercial a l'aire lliure.

**2. OBJECTIUS:**

- Ampliació de l'activitat productiva i millora de la continuïtat urbana entre el nucli i l'antiga colònia industrial de Molinou.
- Perllongació de l'avinguda Barcelona fins l'antiga colònia industrial de Molinou.
- Perllongació dels espais lliures públics des del nord del barri del Roser fins a l'enllaç amb el vial de vianants de Pernau.
- Reserva d'espais lliures.

### 3. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ, ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ:

<b>COLÒNIA MOLINOU</b>		<b>SUD 1</b>
<b>SÒL URBANITZABLE DELIMITAT</b>		
<b>Ambit m2</b>	<b>25.234</b>	
<b>Sòl privat m2</b>	<b>6.149</b>	<b>24,4%</b>
Desenv. productiu (Dp)	6.149	
<b>Sòl públic cessió m2</b>	<b>19.085</b>	<b>75,6%</b>
Espais lliures (2r)	16.190	64,1%
Viari urba (1b)	2.895	11,5%
<b>Edif. bruta m2st/m2s</b>		<b>0,25</b>
<b>Sostre màxim m2</b>		<b>6.400</b>
<b>Ocupació màxima %</b>		<b>60</b>
<b>Alçada màxima m</b>		<b>9</b>

Paràmetres de zonificació i ordenació regulats en plànol d'ordenació 0.4.1  
Desenvolupament del sòl urbanitzable. SUD1 Colònia Molinou.

- Zonificació:

Desenvolupament productiu (Dp)  
Desenvolupament residencial (Dr)  
Espais lliures (2r)  
Viari. Xarxa bàsica local(1b)

- Ordenació i usos:

- L'ordenació regulada pel plànol adjunt es considera indicativa excepte en els aspectes relacionats amb els informes dels organismes sectorials afectats.
- El desenvolupament productiu es restringirà a Activitat econòmica (J).
- S'admet l'ús residencial (Dr) actual sense possibilitat d'augment de sostre.
- El planejament derivat podrà optar per mantenir en les mateixes condicions actuals o transformar a usos productius el sòl residencial actual.
- En cas de mantenir l'ús residencial actual, el planejament derivat concretarà els límits de cada zona.
- El usos queden regulats per els paràmetres que regeixen cada zona.
- El sector haurà de costejar i executar la urbanització interior i, les infraestructures de connexió amb els

sistemes generals exteriors; d'acord amb les Normes Urbanístiques i les mesures específiques per aquest sector de l'Estudi de les Xarxes de Sanejament i Abastament que acompanyen aquest POUM.

- El sector haurà de costejar i executar les actuacions necessàries per a l'adopció de mesures de protecció front als riscos d'inundació; d'acord amb les Normes Urbanístiques i les mesures específiques per aquest sector de l'Estudi d'Inundabilitat que acompanya aquest POUM.
- Els criteris d'ordenació de l'edificació i d'accés al sector resten condicionats a les determinacions establertes per l'administració competent en matèria de carreteres.

- Aprofitament i cessions:

- Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl destinat a usos públics i el 10% de l'aprofitament privat del sostre de nova creació.
- La regulació dels drets i deures dels propietaris es determina a l'article 41 del Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'Urbanisme.

#### **4. CONDICIONS DE GESTIÓ:**

- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de compensació bàsica.

#### **5. RÈGIM D'HABITATGE:**

- No és d'aplicació ja que no es genera nou sostre residencial.



**C O R O N E T E S**  
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

**S.U.D. 2**

**1. ÀMBIT:**

El sector es troba emplaçat a banda i banda de la carretera GI-401 al límit oest del centre de la vila en direcció a la població de Gombrèn.

L'àmbit, d'una superfície de 59.625 m<sup>2</sup>, està conformat per terrenys de pastura i de conreu majoritàriament.

**2. OBJECTIUS:**

- Creació de nou sòl per a usos residencials.
- Creació d'habitatge protegit.
- Reserva de sòl públic per a la ubicació d'una gran zona d'equipaments.
- Reserva de sòl públic per la creació d'una gran zona d'espais lliures.
- Ordenació i urbanització del sector per tal de resoldre els accessos al barri de Vistalegre, al centre de la vila i a la carretera GI-401.
- Donar continuïtat al recorregut a peu des del centre de la vila, passant pel pas a nivell del ferrocarril, la nova zona d'equipaments fins al camí ral.

### 3. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ, ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ:

<b>CORONETES</b>		<b>SUD 2</b>
<b>SÒL URBANITZABLE DELIMITAT</b>		
<b>Àmbit m2</b>	<b>59.625</b>	
<b>Sòl privat m2</b>	<b>21.800</b>	<b>36,6%</b>
Desenv. residencial (Dr)	21.800	
<b>Sòl públic cessió m2</b>	<b>37.825</b>	<b>63,4%</b>
Equipaments (3r)	7.943	13,0%
Espais lliures (2a)	15.461	26,0%
Viari urbà (1b)	11.941	20,0%
Viari territorial (1a)	2.480	0,4%
<b>Edif. bruta m2st/m2s</b>		<b>0,31</b>
<b>Sostre màxim m2</b>		<b>18.484</b>
<b>Densitat habit/ha</b>		<b>25</b>
<b>nº màxim habitatges ut</b>		<b>149</b>

Paràmetres de zonificació i ordenació regulats en plànol d'ordenació 0.4.2  
Desenvolupament del sòl urbanitzable. SUD 2 Coronetes.

- Zonificació:

Desenvolupament residencial (Dr)  
Espais lliures (2a,2r)  
Equipaments (3r)  
Viari. Xarxa territorial(1a)  
Viari. Xarxa bàsica local(1b)

- Ordenació i usos:

- L'ordenació regulada pel plànol adjunt es considera indicativa excepte en els aspectes relacionats amb els informes dels organismes sectorials afectats.
- Les zones residencials admeses són Agrupacions en filera (F), Unifamiliar aïllada (G) i Plurifamiliar aïllada (H).
- Per a la delimitació de les zones residencials es tindrà en compte el criteri de reducció de densitat i d'alçada a més cota topogràfica.
- L'ordenació de la zona residencial amb una densitat més elevada evitarà formar un front continu a la carretera, es procurarà fragmentar l'ordenació per afavorir l'assolellament i les vistes.
- Es reservarà part dels espais lliures de tal forma que espongin les zones residencials més denses.

- El usos queden regulats per els paràmetres que regeixen cada zona.
- L'ordenació de la vialitat interna del sector, la mínima possible, buscarà facilitar l'adaptabilitat de les parcel·les a la topografia existent.
- L'ordenació de la vialitat ha de permetre la connexió a peu del centre de la vila amb el sector i amb el camí ral amb un recorregut en forma de passeig.
- El sector haurà de costejar i executar la urbanització interior i, les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors; d'acord amb les Normes Urbanístiques i les mesures específiques per aquest sector de l'Estudi de les Xarxes de Sanejament i Abastament que acompanyen aquest POUM.
- Els criteris d'ordenació de l'edificació i d'accés al sector resten condicionats a les determinacions establertes per l'administració competent en matèria de carreteres.

- Aprofitament i cessions:

- Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl destinat a usos públics i el 10% de l'aprofitament privat del sostre de nova creació.
- La regulació dels drets i deures dels propietaris es determina a l'article 41 del Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'Urbanisme.

**4. CONDICIONS DE GESTIÓ:**

- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de compensació bàsica.

**5. RÈGIM D'HABITATGE:**

- S'haurà de preservar un mínim del 30% del nou sostre residencial com a habitatge amb algun dels seus tipus de protecció pública segons les següents determinacions:

**Sostre residencial de nova creació o transformació 18.484 m2**

	% Sostre	Sostre	Nº Habitatges
Renda Lliure	70%	12.938 m2	Màx. 91
HPO Règim Gen/Esp	20%	3.697 m2	Mín. 39
HPO Concertat	10%	1.849 m2	Mín. 19

## **NIUBÓ**

**S.U.D. 3**

SÒL URBANITZABLE (PP en execució)

### **1. ÀMBIT:**

El sector es troba situat a la carretera Gi-401 a 1,5 Km del centre urbà en direcció oest.

L'àmbit té una superfície de 64.685 m<sup>2</sup> i es troba en execució del planejament derivat que el regula. El Pla adopta els paràmetres vigents del planejament antic.

### **2. OBJECTIUS:**

- Cessions en forma de vials, aparcaments, espais lliures i equipament.
- Creació de nou sòl per activitat industrial.
- Creació de sòl per equipament i serveis tècnics.

### 3. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ, ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ:

<b>NIUBÓ</b>		<b>SUD 3</b>
<b>SÒL URBANITZABLE DELIMITAT</b>		
<b>Àmbit m2</b>	<b>64.685</b>	en execució
<b>Sòl privat m2</b>	<b>17.770</b>	
Industrial (I)	17.770	
<b>Sòl públic cessió m2</b>	<b>46.915</b>	
Espais lliures (2r)	30.166	
Equipament (3r)	3.402	
Viari urbà (1b)	13.347	

*Paràmetres de zonificació i ordenació regulats en plànol d'ordenació 0.4.3 Desenvolupament del sòl urbanitzable. SUD 3 Niubó.*

- Zonificació:

Industrial (I)  
Espais lliures (2r)  
Equipaments (3r)  
Serveis Tècnics (4)  
Viari(1b)

- Ordenació i usos:

- Regulació de l'ordenació i usos generals segons paràmetres recollits en el Pla Parcial de Pla de Niubó actualment en execució.
- Els paràmetres que ordenen els equipaments es regulen segons les necessitats previstes en el moment de la seva edificació.

- Aprofitament i cessions:

Regulació de l'aprofitament i cessions segons paràmetres recollits en el Pla Parcial de Pla de Niubó actualment en execució.

### 4. CONDICIONS DE GESTIÓ:

Regulació de les condicions de gestió segons paràmetres recollits en el Pla Parcial de Pla de Niubó actualment en execució.

**5. RÈGIM D'HABITATGE:**

No és d'aplicació ja que no es genera sostre residencial.

## **CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT (SUND)**

### **Art. 275**

#### **Definició**

El Sòl urbanitzable no delimitat, d'acord amb l'Art.33 de la LLU.1/2005, és aquell sòl, la transformació del qual necessita la tramitació i aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic de delimitació que acrediti que l'actuació prevista és coherent amb els paràmetres determinants del POUM vigent en aquell moment.

### **Art. 276**

#### **Regulació del Sòl urbanitzable no delimitat**

1. El Sòl urbanitzable no delimitat d'aquest POUM es regula per les determinacions generals establertes a la LLU.1/2005, en aquestes Normes i les que estableixin els corresponents plans parcials urbanístics que desenvolupin.
2. El POUM especifica en la corresponents fitxa les determinacions per a la redacció del posterior planejament derivat.
3. Cessions gratuïtes  
D'acord amb el que disposa l'art.65 de la LLU.1/2005 els plans parcials determinaran les cessions gratuïtes obligatòries i tindran com a mínim l'extensió següent:
  - c. El sòl destinat als sistemes, de caràcter general o local.
  - d. El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

### **Art. 277**

#### **Relació de Sòls urbanitzables no delimitats (SUND)**

##### **SUND.1 Horts de Pernau**

Es determinen a continuació les condicions específiques pel desenvolupament del Sòl urbanitzable no delimitat determinat pel POUM. La regulació de l'àmbit i els objectius queden establerts en la fitxa corresponent i en els plànols de la sèrie **O.4.n.**

**HORTS DE PERNAU**  
SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

**S.U.N.D.I**

**1. ÀMBIT:**

El sector es troba situat vora la carretera N-260, un cop passada l'antiga colònia industrial de Pernau. Té una superfície de 19.055 m2.

Ocupa unes planes al.luvials lleugerament explotades com a zona hortícola.

**2. OBJECTIUS:**

- Manteniment de la reserva de sòl a llarg termini per a usos productius derivada del planejament antic.
- Correcció dels límits de l'àmbit per ajustar-los als límits d'inundabilitat recollits en el Pla.



### 3. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ, ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ:

<b>HORTS DE PERNAU</b>		<b>SUND 1</b>
<b>SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT</b>		
<b>Ambit m2</b>	<b>19.055</b>	
<b>Sòl privat m2</b>	<b>11.433</b>	<b>60,0%</b>
Desenv. productiu (Dp)		
<b>Sòl públic cessió m2</b>	<b>7.622</b>	<b>40,0%</b>
Espais lliures (2r)		10,0%
Equipaments (3r)		5,0%
<b>Edif. bruta m2st/m2s</b>		<b>0,50</b>
<b>Sostre màxim m2</b>		<b>9.525</b>
<b>Ocupació màxima %</b>		<b>60</b>
<b>Alçada màxima m</b>		<b>9</b>

Paràmetres de zonificació i ordenació regulats en plànol d'ordenació 0.4.4 Desenvolupament del sòl urbanitzable. SUND 1 Horts de Pernau.

- Zonificació:

Desenvolupament productiu (Dp)  
Espais lliures (2a,2r)  
Equipaments (3r)  
Viari. Xarxa local (1b)

- Ordenació i usos:

- Les zones productives admeses són Industrial (I) i Activitat econòmica (J).
- El usos queden regulats per els paràmetres que regeixen cada zona.
- El sector haurà de costejar i executar la urbanització interior i, les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors; d'acord amb les Normes Urbanístiques i les mesures específiques per aquest sector de l'Estudi de les Xarxes de Sanejament i Abastament que acompanyen aquest POUM.
- Els criteris d'ordenació de l'edificació i d'accés al sector resten condicionats a les determinacions establertes per l'administració competent en matèria de carreteres.

- Aprofitament i cessions:

- Els propietaris cediran a l'Ajuntament el sòl destinat a usos públics i el 10% de l'aprofitament privat del sostre de nova creació.
- La regulació dels drets i deures dels propietaris es determina a l'article 41 del Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'Urbanisme.

#### **4. CONDICIONS DE GESTIÓ:**

- Es determina el sector que s'executarà pel sistema de compensació bàsica.

## **CAPÍTOL QUART. QUALIFICACIÓ DE LES ZONES DEL SÒL URBANITZABLE**

### **Art. 278**

#### **Definició**

El POUM estableix, pel que fa a la qualificació del sòl, la divisió del sòl susceptible d'aprofitament privat en zones.

### **Art. 279**

#### **Identificació de les zones**

A l'espera que el planejament derivat concreti la zonificació i l'ordenació definitiva, aquest POUM qualifica els sòls que queden delimitats pels Sòls urbanitzables distingint entre Sistemes generals i les següents zones:

Desenvolupament residencial. **Clau Dr**

Desenvolupament productiu. **Clau Dp**

### **Art. 280**

#### **Desenvolupament residencial clau Dr**

Comprèn els sòls destinats a aquelles edificacions que tenen per finalitat l'allotjament permanent o temporal de població. La concreció de les zones, les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús seran definides pel planejament derivat corresponent. L'aprofitament màxim resta supeditat al fixat per aquest POUM per a cada sector.

### **Art. 281**

#### **Desenvolupament productiu clau Dp**

Comprèn els sòls destinats a aquelles edificacions que tenen per finalitat l'allotjament d'activitats econòmiques i de producció. La concreció de les zones, les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús seran definides pel planejament derivat corresponent. L'aprofitament màxim resta supeditat al fixat per aquest POUM per a cada sector.



## TITOL VII SÒL NO URBANITZABLE

### CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

#### Art. 282

##### Definició i regulació

- 1.El Sòl no urbanitzable comprèn aquells terrenys que, donat el seu valor agrícola, forestal, faunístic i/o paisatgístic, cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels seus usos.
- 2.D'acord amb l'Art.47 de la LLU.1/2005, en aquest sòl no hi són permesos els nous habitatges, els processos d'urbanització ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori a excepció de determinats casos especificats explícitament en aquestes Normes.
- 3.Els terrenys reservats per a sistemes no inclosos en Sòl urbà formen part del Sòl no urbanitzable.
- 4.D'acord amb els articles anteriors, el POUM estableix pels diferents espais del Sòl no urbanitzable, les següents zones:

Valor agrícola i ramader. **Clau N2a**

Valor de prats i matollars. **Clau N2b**

Valor forestal. **Clau N2c**

Valor fluvial i connector. **Clau N2d**

Valor ecològic i paisatgístic. **Clau N2e**

Valor espai natural protegit. **Clau N3**

- 5.El POUM incorpora i dóna compliment a les determinacions del Pla Especial Catàleg de Masies i Cases Rurals en Sòl no urbanitzable, d'ara en endavant Catàleg de Masies i Cases Rurals.

#### Art. 283

##### Gestió i desenvolupament de la normativa del Sòl no urbanitzable.

1. L'Ajuntament de Campdevànol serà responsable de la gestió urbanística derivada, i en concret, de totes les actuacions que aquestes Normes sotmeten a llicència o aprovació municipal.
2. El mateix Ajuntament cercarà el suport de les administracions generals i locals competents en cada àmbit sectorial per poder portar a terme la seva tasca establerta al punt anterior, i per poder assegurar la correcta gestió del medi rural, forestal i natural del terme municipal.
3. Els particulars podran proposar i desenvolupar els seus propis plans i actuacions d'acord amb aquestes Normes.
4. Les determinacions d'aquesta normativa podran desenvolupar-se mitjançant d'altres plans especials que tinguin per objectiu els definits a l'Art.67 de la LLU.1/2005 i que tinguin una o més de les finalitats següents:
  - a. La conservació i la recuperació dels paisatges agrícoles, forestals, i dels béns naturals i culturals.
  - b. El desenvolupament, la diversificació i la qualitat agrícola, ramadera i forestal compatibles amb un ús sostenible del medi.
  - c. El desenvolupament de la vialitat rural, d'acord amb els articles específics d'aquesta normativa.
  - d. L'educació, la formació i el lleure sostenible en relació al medi natural.
  - e. La implantació de noves infraestructures.
  - f. D'altres finalitats anàlogues.
5. Els plans especials que es puguin redactar es fonamentaran en les determinacions d'aquesta normativa, llevat de regular més restrictivament les condicions de protecció del medi.

**Art. 284**

**Llicències**

L'autorització de les obres i usos en Sòl no urbanitzable, prèvia tramitació i atorgament de la llicència municipal, si s'escau, seguirà els procediments establerts pels Art.47-52 de la LLU.1/2005.

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 Art.48-50 de la LLU.1/2005 i hauran de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen.

Les activitats amb incidència ambiental tipificades a la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats hauran d'adaptar-se als seus condicionants de tramitació d'autorització i llicència o comunicació ambiental, d'acord amb el Decret 143/2003, de 10 de juny, de modificació del Decret 136/1999, de 18 de maig.

**Art. 285**

**Avaluació i valoració d'impacte ambiental**

L'avaluació d'impacte ambiental en l'àmbit d'aquesta normativa es farà d'acord amb el marc legal vigent RDL/1/2008 i D114/1988.

## **CAPÍTOL SEGON. NORMES GENERALS DE REGULACIÓ DELS USOS, CONSTRUCCIONS I INFRAESTRUCTURES DEL SÒL NO URBANITZABLE**

### **SECCIÓ PRIMERA. PROTECCIÓ DE MEDI FÍSIC, I DEL PATRIMONI NATURAL, HISTÒRIC I CULTURAL**

#### **Art. 286**

##### **Protecció dels cursos fluvials, les fonts i les aigües**

1. La protecció de les aigües en l'àmbit d'aquesta normativa es regirà amb caràcter general per la legislació sectorial existent, i en particular pel Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües (BOE núm. 176 de 24.7.01).
2. La delimitació exacta de zones del domini públic hidràulic de les rieres de Campdevànol resta supeditada a les determinacions que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua, o autoritat competent. Preventivament, la zonificació del Sòl no urbanitzable que fa el Capítol Tercer d'aquest Títol defineix una zona de valor Fluvial i Connector clau N2d, que quan pren la forma de corredor fluvial tindrà la consideració de Sistema Hidràulic.
3. No es podrà ocupar el domini públic hidràulic ni la seva zona de servitud per instal·lacions o construccions de qualsevol classe, permanents, o temporals, excepte aquelles degudament autoritzades i justificades pel seu interès públic.
4. Per la concessió de llicència urbanística relacionada amb qualsevol activitat que pugui generar abocaments d'aigua de qualsevol naturalesa, exceptuant les autoritzades per connectar directament amb la xarxa pública de clavegueram, la sol·licitud de llicència exigirà la justificació del tractament que s'hagi de donar a aquests abocaments per evitar la contaminació de les aigües superficials o subterrànies.
5. La construcció de foses sèptiques per al sanejament d'habitatges aïllats, àrees de lleure i edificacions similars només podrà ser autoritzada quan es donin garanties suficients que no suposen cap risc per la qualitat de les aigües superficials ni de les subterrànies, i quan existeixin raons justificades que impedeixin la seva connexió a la xarxa pública de clavegueram. Els titulars d'aquestes instal·lacions resten obligats a demostrar en tot moment que siguin requerits el correcte estat de manteniment i la seva estanquitat.
6. Per obtenir llicència urbanística per a noves edificacions o reformes no connectades a la xarxa pública d'abastament d'aigua s'haurà de justificar degudament en la sol·licitud de llicència l'existència d'una dotació d'aigua necessària que no provoqui repercussions negatives sobre el sistema hidrològic i sobre els altres aprofitaments existents.
7. Les canalitzacions i aprofitaments d'aigua que es puguin autoritzar en l'àmbit immediat de les fonts i brolladors naturals del terme municipal hauran de garantir la seva permanència i respectar la seva tipologia tradicional. Les possibles captacions d'aigües, degudament autoritzades i dins dels paràmetres permesos, es situaran a un mínim de 50 metres de la font o brollador per garantir el manteniment d'un cabal de sortida mínim pel seu ús per les persones, la fauna salvatge i per permetre el creixement de la vegetació pròpia de l'entorn d'aquestes fonts.
8. Els propietaris de terrenys on hi hagi fonts, canals, sèquies, ponts, i camins, hauran de mantenir aquests elements i el seu entorn en bones condicions de seguretat, salubritat i estat públic, i no podran causar perjudicis a les possibilitats d'utilització d'aquests recursos, ni d'utilitzar més cabal del que sigui autoritzat en la concessió vigent.
9. En una franja de 5m al voltant de canals i recs els terrenys no podran ser dedicats a usos que suposin la transformació de les condicions

actuals, excepte els usos d'utilitat pública, en els quals es procurarà un mínim impacte visual.

Directrius per a la conservació de les rieres de Campdevànol:

- a. S'afavorirà el manteniment i la recuperació de les condicions naturals de les rieres i altres cursos fluvials, sense que estigui permesa la seva canalització permanent o dragat, amb excepció d'aquelles obres i instal·lacions existents degudament autoritzades i justificades pel seu interès públic, en les quals s'aplicaran tècniques de bioenginyeria fluvial, que assegurin la correcta integració al medi de les actuacions.
- b. En la zona de domini públic hidràulic s'afavorirà la vegetació de ribera pròpia de les rieres de Campdevànol com el vern (*Alnus glutinosa*), el freixe (*Fraxinus angustifolia*), l'àlber (*Populus alba*), el pollancre (*Populus nigra*) i diferents salzes (*Salix alba*, *S. elaeagnos* i *S. purpurea*), i s'eliminaran les espècies d'arbres de plantació que no apareixen de manera natural al terme (*Populus deltoides*, *Platanus x híbrida*, *Robinia pseudacacia* i altres).
- c. Consolidar els talussos de les rieres, mitjançant revegetacions puntuals en indrets de major erosió, si és necessari.
- d. Aprofitament de les potencialitats del pas del riu per al municipi per a restaurar-ne els seus marges, els talussos i els boscos de ribera, per a definir i ordenar l'espai, i per garantir-ne les seves funcions de corredor i connector ecològic.
- e. Aprofitar la restauració dels marges per a definir les pantalles visuals i acústiques que suposen els boscos caducifolis en galeria de les espècies ripàriques, especialment als indrets amb infraestructures viàries i ferroviàries o activitats industrials molestes.

#### **Art. 287**

##### **Protecció dels hàbitats, dels elements naturals i del paisatge**

1. Es consideren espècies i comunitats vegetals d'interès en l'àmbit d'aquesta normativa:
  - a. Les següents comunitats, d'acord amb la Classificació d'Hàbitats presents a Catalunya: 32. Llits i marges de rius, o vores d'embassaments, sense vegetació llenyosa (3240, 3270, 3280, 3290), 3240. Rius de tipus alpí amb bosquines de muntanya, 6210 (segons Directiva 67/97/CE) Prats -i fàcies emmatades-medioeuropeus, seminaturals, sobre calcari (*Festuco Brometea*), 6510. Prats de dall de terra baixa i de la muntanya mitjana (*Arrhenatherion*), 8210 (segons Directiva 67/97/CE) Costers rocosos calcaris amb vegetació rupícola, 9150 (segons Directiva 67/97/CE) Fagedes calcícoles xerotermòfiles, 9340 (segons Directiva 67/97/CE) Alzinars i carrascars, 91E0 (segons Directiva 67/97/CE) Vernedes i altres boscos de ribera afins (*Alno-Padion*). L'informe de sostenibilitat ambiental que acompanya aquesta normativa de planejament municipal indica diverses localitzacions d'aquestes comunitats, sense tenir caràcter d'inventari detallat.
  - b. Les espècies vegetals protegides en l'àmbit del PEIN de la Serra de Montgrony: *Cistus ladaniferus*, *Adenocarpus telonensis*, *Genista linifolia* i *Galium scabrum*; Així i com les espècies d'interès local: *Trifolium patens* i *Orchis laxiflora* ssp. *laxiflora*.
2. Es vetllarà per la conservació, el manteniment i la restauració de les comunitats i espècies indicades al punt anterior, i en general de l'arbrat i la vegetació espontània i natural existent al Sòl no urbanitzable. Per això no es permet l'alteració injustificada d'aquests elements naturals i es promourà:
  - la seva correcta gestió en finques particulars,
  - els projectes de restauració, i
  - la creació d'espais naturals locals per a la seva protecció.



3. L'aprofitament i conreu del Sòl no urbanitzable resta regulat a la normativa sectorial agrària vigent i quedaran subjectes als plans especials per a la protecció del sòl agrícola que es puguin redactar. Les plantacions de pollancre es consideren conreus a efectes de tala d'arbres, la plantació s'haurà de separar un mínim de 20m dels llindars d'altres camps de conreu; si hi hagués conformitat escrita d'aquests, la separació es podria reduir a 4m.
4. Els propietaris del sòl no urbanitzable vetllaran per a la conservació, el manteniment i la restauració de l'arbrat existent i la vegetació autòctona. Estan protegits tots aquells arbres o comunitats vegetals singulars pel seu emplaçament, proporcions, grans mesures, edat extraordinària i espècie.
5. Excepcionalment, i prèvia sol·licitud i autorització a l'Ajuntament, es podran tallar per motius sanitaris o de risc (mort de l'individu, control de plagues i malalties o risc de caiguda).
6. La tala d'arbrat només serà admesa quan estigui prevista als plans tècnics de gestió i millora forestal (PTGMF), disposi d'autorització expressa de l'administració forestal, sigui conseqüència de la renovació o aprofitament agrari usual dels conreus o de l'aplicació de la legislació en matèria de sanitat vegetal.
7. En els sectors afectats per incendis s'estimularà la ràpida repoblació amb espècies autòctones.
8. No es permet la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge natural.
9. La regulació dels moviments de terres es regirà de manera general per les disposicions del Decret 396/2006, de 17 d'octubre, pel qual es regula la intervenció ambiental en el procediment de llicència urbanística per a millora de finques rústiques que s'efectuïn amb aportació de terres procedents d'obres de la construcció.

#### **Art. 288**

##### **Manteniment dels processos ecològics del territori**

1. Els terrenys situats a l'est del terme municipal, es caracteritzen per ser un paisatge forestal prou ben conservat. Aquests terrenys, a més, formen part d'una franja territorial més extensa i de característiques similars que, travessant diferents municipis, podria actuar com a àrea de connexió ecològica i paisatgística entre Coronas (EIN Serra Cavallera) i Catllar (oest de Ripoll).
2. Els principals cursos d'aigua del municipi, així com algunes rieres de menor entitat, són connectors funcionals de primer ordre que convé potenciar i conservar. Es tracta del Freser, la riera de Merdàs, torrent de Grats i torrent de Coronetes.
3. S'han detectat espais d'interès de connectivitat local, de menor entitat però d'importantíssim valor municipal. Es tracta de la connexió entre els Quintans de Coronetes i les Planes del Miracle (torrent de Coronetes i espai agrari de l'entorn), i els Quintans de Molinou (que interaccionen amb els turons forestal del sector oriental de Campdevàrol i el torrent de Molinou).
4. Directrius per al manteniment dels processos ecològics:
  - a. La gestió agrària, forestal, turística i urbanística del territori de la normativa, efectuada per les administracions i la propietat privada, haurà de vetllar per al manteniment d'un mosaic heterogeni de zones forestals, agrícoles, prats i erms, tot evitant una excessiva fragmentació d'aquests diferents usos en unitats de petites dimensions. El Capítol Tercer especifica els criteris a seguir en cada zona de la normativa.
  - b. Es promourà que l'àrea de connexió ecològica i paisatgística a la qual es refereix l'apartat 1 pugui esdevenir una veritable connexió territorial entre la Serra de Cavalleria i Catllar, més enllà dels límits del terme de Campdevàrol.

- c. Cal mantenir la vegetació de ribera existent als cursos fluvials del municipi, principalment els mencionats a l'apartat 2, i potenciar la plantació de vegetació autòctona i eliminació d'espècies al·lòctones, així com mantenir una bona qualitat de les seves aigües. Igualment, convé mantenir espais oberts i conreats entorn aquestes masses d'aigua, com espais d'interconnexió entre riu-espai conreat - bosc.
- d. No s'admetrà la reducció ni la destrucció permanent dels marges herbacis i arbustius dels cultius que utilitza la fauna per al trànsit, com a hàbitat, i per a l'alimentació.

#### **Art. 289**

##### **Protecció del patrimoni històric i cultural**

1. La protecció del patrimoni històric i cultural, inclòs el patrimoni arqueològic, en l'àmbit d'aquestes Normes es regeix per la mateixes Normes, pel Catàleg del Patrimoni Municipal i pel Catàleg de Masies i Cases Rurals que s'incorporen.
2. Els articles del Títol VIII d'aquestes Normes defineixen les formes d'actuació en els béns protegits, les condicions que hauran de tenir les possibles actuacions, la regulació dels usos i el control en les activitats a realitzar en els entorns, sense perjudici d'altres que es puguin considerar per acord municipal posterior.
3. Queda prohibit el desmantellament o demolició d'aquest béns catalogats d'interès històric-arqueològic, pels quals es potenciaran les actuacions que suposen la seva millora, restauració i conservació.

#### **Art. 290**

##### **Finques i parcel·lacions**

1. Seran indivisibles 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'Art.188.e de la LLU.1/2005 i la legislació sectorial específica sobre unitats mínimes de conreu D169/1983 i de modernització de les explotacions agràries L19/1995.
2. S'exceptuen:
  - Les parcel·les amb una dimensió igual o menor a la unitat mínima de conreu o de producció forestal si els lots resultants de la divisió son adquirits pels propietaris de terrenys contigus, amb la finalitat d'agrupar-los i formar una única finca, simultàniament.
  - Les parcel·les amb dimensió menor al doble de la unitat mínima de conreu o de producció forestal quan la diferència amb el mínim esmentat es pugui segregat amb la finalitat especificada en el punt anterior.També seran indivisibles aquelles que no tinguin accés directe a vials de domini públic ja existents, excepte quan tinguin una servitud de pas legalment constituïda.
3. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en Sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'Art.183.1 de la LLU.1/2005, i que hi ha presumpció de parcel·lació quan es donin les condicions de l'Art.186 de la LLU.1/2005.
4. Es considera il·legal, a efectes urbanístics, tota parcel·lació que sigui contrària a allò que estableix el POUM o que infringeixi el que disposa l'Art.187.1 de la LLU.1/2005 i tota divisió o segregació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'instal·lacions, edificacions o usos que no estiguin permesos pel POUM.
5. D'acord amb els Art.205 i 206 de la LLU.1/2005, es considera infracció urbanística els actes de parcel·lació urbanística contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duguin a terme en Sòl no urbanitzable.
6. Es prohibeixen les parcel·lacions que donin lloc a parcel·les sense accés a vies o camins i aquelles, en zona agrícola, que no tinguin els seus límits definits per accidents topològics (marges, barrancs, torrents, rieres, camins...)

**Art. 291**

**Unitats mínimes de conreu i producció forestal**

1. En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys ubicats en sòl no urbanitzable no podran efectuar-se segregacions en contra d'allò que disposa de la legislació agrària i forestal, la qual estableix, per al municipi, les unitats mínimes següents:
  - Terrenys agrícoles de secà: 4,5 ha
  - Terrenys agrícoles de regadiu: 1,00 ha
  - Terrenys forestals: 25 ha
2. És competència del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca la concessió d'autoritzacions de segregació de finques rústiques per sota la unitat mínima de conreu, d'acord amb el Decret 169/1983, de 12 d'abril.

**SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ D'USOS**

**Art. 292**

**Limitacions d'usos amb caràcter general**

1. Sense perjudici del capítol tercer d'aquest títol, que estableix els usos permesos i les limitacions en cada zona de Sòl no urbanitzable, de manera general es consideren compatibles amb el Sòl no urbanitzable els usos següents:
  - a. Usos agrícoles.
  - b. Usos ramaders.
  - c. Usos forestals.
  - d. Usos extractius i miners.
  - e. Usos industrials i comercials.
  - f. Usos turístics i de lleure.
  - g. Plantes solars i similars.
2. Les activitats preexistents que no s'ajustin a aquesta limitació d'usos podran mantenir l'ús existent, d'acord amb les Disposicions Transitòries.
3. Quant a les preexistències d'usos incompatibles al Sòl no urbanitzable es promourà la seva reubicació en sòls urbans que s'adeqüin a les característiques de l'activitat en qüestió. Per això l'Ajuntament informarà quan en tingui coneixement als propietaris dels terrenys en els quals es porten a terme aquests usos del seu caràcter incompatible amb la normativa i de les oportunitats de reubicació que puguin sorgir.

**Art. 293**

**Regulació dels usos agrícoles**

1. Es consideraran activitats agrícoles les activitats relacionades directament amb el cultiu de la terra.
2. El manteniment de l'activitat agrícola permet assegurar la qualitat paisatgística de Sòl no urbanitzable. Per aquest motiu aquestes Normes regularan la seva activitat per tal de mantenir els beneficis ambientals, paisatgístics i econòmics que comporta.
3. El cultiu sota plàstic, en hivernacle o túnel, serà permès en les zones indicades al capítol tercer d'aquest Títol sempre que se situïn a una distància igual o superior a les que fixa l'Art. 308 d'aquestes Normes. Així mateix hauran de deixar una distància complementària sempre que calgui per evitar que l'ombra de l'hivernacle pugui entrar a l'explotació veïna. Aquestes distàncies asseguraran la cura i l'ordenació necessàries per al paisatge rural.

**Art. 294**

**Regulació dels usos ramaders**

1. Es consideren activitats ramaderes les activitats relacionades directament amb la cria, reproducció, aprofitament d'espècies animals domesticades, i

- les semi-intensives i lligades a l'explotació agrícola d'acord amb Decret 61/1994 i l'Ordre de 7 d'abril de 1994.
2. L'activitat ramadera practicada de forma extensiva es considera compatible amb els objectius de la regulació dels usos d'aquesta normativa, sempre que estigui vinculada a una casa de pagès existent, que la càrrega ramadera existent no representi un risc d'erosió, que els terrenys de pastura no hagin estat afectats per incendis en anys recents o es trobin en procés de repoblació, i sempre que hi hagi autorització de la propietat i de l'administració pública per a aquesta pastura.
  3. Les explotacions ramaderes de caràcter intensiu existents podran ampliar la seva capacitat, sempre i quan estiguin vinculades a una casa de pagès existent i que en la sol·licitud de llicència per a l'ampliació es concreti la situació i les característiques del sistema d'emmagatzematge de purins i el dipòsit de cadàvers respecte la resta d'edificis i de tots els recs, rieres, fonts i altres llocs amb aigua existents; disposin dels terrenys necessaris per a justificar el volum edificable; siguin aquests terrenys en la mateixa parcel·la a edificar o en una altra parcel·la agrícola del terme municipal; es sotmetin al procediment corresponent d'avaluació o valoració de l'impacte ambiental i es sotmeti a la legislació sectorial vigent i a les tramitacions corresponents davant de les administracions competents.
  4. La gestió de les dejeccions ramaderes seguirà el què disposa el Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes (DOGC 3447, de 7.8.2001).

#### **Art. 295**

##### **Regulació dels usos forestals**

L'activitat forestal i les actuacions relacionades amb la prevenció i l'extinció dels incendis forestals en l'àmbit d'aquesta normativa es regirà de manera general per les disposicions de la legislació sectorial vigent i l'autorització i les actuacions de les administracions competents.

#### **Art. 296**

##### **Regulació dels usos extractius i miners**

1. Es consideren àrees extractives aquells sòls en els quals temporalment es realitzen activitats d'extracció de terres, àrids o qualsevol tipus de roca. Aquestes activitats sempre tenen caràcter temporal i provisional i fan referència a totes les instal·lacions, superfícies, terres i obres vinculades a activitats extractives (mineria, pedreres, extraccions d'àrids, etc.).
2. Les activitats extractives resten sotmeses a una autorització ambiental del Departament de Medi Ambient i Habitatge, d'acord amb la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats. En aquest tràmit s'insereix el procediment d'avaluació d'impacte ambiental, en tractar-se de projectes de l'Annex 1 del Reial Decret 1/2008, de 11 de enero, de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, i també l'informe sobre el programa de restauració que preveu la Llei 12/1981, de 24 de desembre, i el Decret 343/1983, de 15 de juliol.
3. Les extraccions de caràcter puntual al peu de carreteres i camins rurals i forestals no són permeses si no existeix un projecte aprovat de millora o de nou camí o carretera que els contempli. L'Ajuntament vetllarà perquè qualsevol extracció puntual il·legal sigui restaurada per els seus responsables, si cal amb l'aportació de noves terres que recuperin el perfil original del terreny.
4. Directrius per a la restauració de les zones extractives:  
Es promourà la restauració integrada de les activitats extractives, consistent en la restauració continuada al llarg del procés d'explotació, i no al final del mateix.  
L'Ajuntament orientarà als propietaris perquè siguin restaurades aquelles activitats extractives incloses les petites extraccions al costat de

camins rurals i forestals que, per un o altre motiu, es trobin sense restaurar des de fa temps.

S'admetrà la restauració d'aquestes zones amb l'abocament controlat de runa previ consentiment de l'autoritat competent en matèria de residus.

5. S'admeten les activitats extractives existents prèvia adequació als requeriments de la normativa sectorial vigent i als paràmetres d'aquest article. Només s'admet l'ampliació de les activitats existents en les zones del sòl no urbanitzable especificades en el Capítol Tercer d'aquestes Normes.

#### **Art. 297**

##### **Regulació dels usos industrials i comercials**

1. Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació, i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos o processos tècnics utilitzats.
2. Amb caràcter general no es permet la implantació d'activitats industrials en l'àmbit d'aquestes Normes. Les activitats existents amb anterioritat a la seva aprovació vindran regulades en les Disposicions Transitòries.
3. Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns i productes o mercaderies, àdhuc quan les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usuaris en el comerç.
4. Sempre que la normativa particular de les diferents zones no indiqui el contrari, es prohibeix la implantació d'activitats comercials, exceptuant aquelles que tinguin com a objectiu la venda de productes provinents de la pròpia explotació, i es desenvolupin en instal·lacions turístiques, recreatives, d'allotjament o restauració rurals, i aquelles que estiguin vinculades a un habitatge rural existent. Aquest fet es limita a aquelles implantacions comercials que no estan subjectes al PTSEC vigent.
5. Les estacions de servei seran admeses al costat de les carreteres Gi-401 i N-260.

#### **Art. 298**

##### **Regulació dels usos turístics i del lleure**

1. Es permeten, sempre hi quan es compleixi el que disposa el Catàleg de Masies i Cases Rurals, en habitatges existents i en edificis antics que formen part del conjunt de la família, excepte les granges en desús, les activitats de turisme rural lligades a l'entorn com són:
  - a. Residència - Casa de Pagès o Casa de Poble.
  - b. Allotjament Rural Independent.
  - c. Hotels de caràcter rural i ecoturisme,
  - d. Albergs, cases de colònies, escoles de natura i lleure, de caràcter rural.
  - e. Restauració.
  - f. Activitats culturals.
2. L'àmbit de Sòl no urbanitzable té un caràcter d'entorn rural, natural i forestal en el qual les activitats de lleure en la natura, respectant els valors naturals i culturals que té aquest territori, són les més adequades.
3. Els usos del lleure s'ubicaran preferentment en les zones on puguin suposar un impacte ambiental reduït, d'acord amb les disposicions del capítol tercer d'aquest títol, i amb les normes sobre regulació d'instal·lacions i edificacions. Els usos turístics i de lleure preferents, siguin d'iniciativa pública o privada, seran:
  - a. Zones d'aparcament dissuasòries que facilitin l'accés a punts d'inici d'excursions i àrees de lleure.
  - b. Zones d'acampada a l'aire lliure municipals.
  - c. Albergs, cases de colònies i escoles de la natura.

- d. Àrees de lleure ombrejades i degudament equipades amb serveis (taules, lavabos, aigua potable i piques per a la neteja, contenidors de deixalles, retolació informativa, etc.)
  - e. Circuits ciclistes i eqüestres.
  - f. Camins i senders rurals per a activitats recreatives i d'interpretació de l'entorn.
  - g. Àrees, rutes i itineraris interpretatius culturals, de natura i d'activitats tradicionals i singulars de Campdevànol.
  - h. Càmpings, caravànings i zones d'acampada.
4. Les zones d'acampada i les instal·lacions annexes se situaran únicament fora de les zones arbrades, de matollars i de bosc de ribera, i preferentment sobre sòls d'escàs valor agrícola.
  5. Els usos i activitats que es proposin hauran de tenir en compte el risc d'incendi forestal, el risc geològic i el risc d'inundabilitat que puguin suposar.

#### **Art. 299**

##### **Càmpings, caravànings i zones d'acampada**

1. Les instal·lacions de càmpings o caravànings compliran la legislació sectorial vigent i es podran autoritzar sempre que la regulació de la zona no determinin el contrari. Per tramitar la llicència en aquest tipus d'instal·lacions s'ha d'elaborar prèviament un pla especial, d'acord amb l'Art.51 del RLLU.305/2006, en el qual es definiran tots els aspectes relatius a les construccions i usos que es pretenguin i especialment l'accés, estacionament, serveis portada d'aigua, evacuació de residus tant líquids com sòlids i arbrat; i l'Ajuntament ponderarà, en especial, les possibilitats de la instal·lació en funció de l'existència d'altres de similars en el terme municipal.
2. No s'admetrà en aquestes instal·lacions les construccions de caràcter permanent destinades a allotjament permanent o temporal de persones ni les construccions prefabricades instal·lades permanentment.
3. L'Ajuntament pot autoritzar la lliure acampada sempre que la regulació de la zona no determinin el contrari.

#### **Art. 300**

##### **Hivernacles**

1. Les instal·lacions dedicades al cultiu intensiu d'horta o flors no seran considerades edificacions quan siguin desmuntables i no tinguin fonaments ni murs perimetrals.
2. Si s'autoritzen, en aquestes instal·lacions no es permetrà cap altre ús que no sigui el cultiu.
3. Els hivernacles en desús es desmuntaran per part del propietari.
4. Per a la instal·lació d'un hivernacle en el terme municipal caldrà el permís municipal.
5. Quan la instal·lació de l'hivernacle no sigui complementària a l'activitat agrícola i ramadera vinculada a un mas, i/o quan la instal·lació sigui extensiva, caldrà la realització d'un informe ambiental o una avaluació d'impacte ambiental, així com un estudi d'impacte paisatgístic. En la sol·licitud del permís s'indicarà, entre altres aspectes, les característiques de d'hivernacle (situació, tipus d'hivernacle, etc.), el tipus de cultius que s'hi realitzaran i el compromís de desmuntatge en el moment en què aquest quedi en desús.
6. Els projectes que els desenvolupin han de definir les operacions concretes de condicionament paisatgístic, així com les mesures destinades a minorar els impactes i la restitució del paisatge al finalitzar l'activitat.
7. Aquest tipus d'instal·lacions requereixen d'informe vinculat del Departament de Medi Ambient.

**Art. 301**

**Plantes solars**

Per a la instal·lació d'una planta solar fotovoltaica o tèrmica caldrà la realització d'un informe ambiental o una avaluació d'impacte ambiental, així com un estudi d'impacte paisatgístic. En la sol·licitud del permís s'indicarà, entre altres aspectes, les característiques de la instal·lació. Els projectes que els desenvolupin han de definir les operacions concretes de condicionament paisatgístic, així com les mesures destinades a minorar els impactes.

Aquest tipus d'instal·lacions requereixen d'informe vinculant del Departament de Medi Ambient.

**SECCIÓ TERCERA. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE**

**Art. 302**

**Disposicions generals**

1. Les construccions atenent al seu ús principal s'agrupen de la manera següent:
  - actuacions d'interès públic
  - instal·lacions agropecuàries i forestals
  - construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària
  - construccions i instal·lacions d'obres públiques
  - habitatges vinculats amb l'explotació rústica dels terrenys
  - masies i cases rurals catalogades
  - edificacions amb usos no admesos
2. En el medi rural s'admeten les actuacions específiques d'interès públic que preveu l'Art.47.4 de la LLU.1/2005 en àmbits que no siguin incompatibles per raó de la protecció dels seus valors, per l'existència de riscos naturals o per servituds per a la protecció del domini públic o perquè disminueixen significativament la permeabilitat del sòl o afecten negativament la connectivitat territorial.
3. Altrament, només s'admeten com a noves construccions les destinades a explotacions agrícoles, ramaderes, i d'explotació de recursos naturals, les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària o les vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques respectant en tot cas les incompatibilitats i les determinacions dels diferents tipus de Sòl no urbanitzable.
4. Es permet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals existents, identificades en el catàleg, per tal de destinar-les a habitatge familiar, establiment de turisme rural, establiment hotelier, llevat d'hotels apartaments, o a activitats d'educació en el lleure.
5. 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 Art.48-50 de la LLU.1/2005 i hauran de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen.
6. 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.
7. Les activitats amb incidència ambiental tipificades a la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats) hauran d'adaptar-se als seus condicionants de tramitació d'autorització i llicència o comunicació ambiental, d'acord amb el Decret 143/2003, de 10 de juny, de modificació del Decret 136/1999, de 18 de maig.

### **Art. 303**

#### **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 i imprescindibles obres i instal·lacions adequades a l'ús del qual es tracti. Igualment, gaudeixen d'interès públic els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, així com les infraestructures d'accessibilitat, les instal·lacions i obres de serveis tècnics tal i com les de telecomunicacions, d'infraestructura hidràulica general, producció i d'abastament energètic, de subministrament i sanejament d'aigües, de tractament de residus, de producció d'energia a partir de fonts renovables, i d'altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
2. L'autorització d'actuacions específiques d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural haurà de justificar que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles tal com preveu l'Art.47.5 de la LLU.1/2005 i seguirà el procediment previst a l'Art.48 de la LLU.1/2005.
3. Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l' Art.48 de la LLU.1/2005, es declari d'interès públic, el projecte o, si s'escau, el pla especial urbanístic haurà d'incloure com a mínim la documentació següent:
  - a. Plànol de situació amb l'emplaçament i extensió de la finca o finques en les quals es projecti l'obra o l'actuació amb especificació de superfície, ocupació, edificabilitat, distància a camins i altres límits de la construcció o instal·lació proposada.
  - b. Determinació de les condicions volumètriques i formals de l'actuació i de l'ordenació de l'entorn amb definició dels accessos i instal·lacions complementàries que l'activitat proposada requereixi per al seu desenvolupament.
  - c. Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.
  - d. Un estudi d'impacte paisatgístic que ha de contenir una diagnosi raonada del potencial impacte i una exposició de les mesures que es proposen.
  - e. Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
  - f. Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, si l'àmbit d'actuació no és comprès en un pla sectorial agrari.
  - g. Un informe de l'Administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat a la legislació vigent.
  - h. Un informe del Servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
  - i. Informe del DMAH llevat que el pla especial o projecte estiguin sotmesos a avaluació ambiental o d'impacte.
  - j. Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.
4. La concurrència del 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'Art.47.5 de la LLU.1/2005, serà ponderada per la Comissió Territorial d'Urbanisme, d'acord amb l' Art.48 de la LLU.1/2005.

### **Art. 304**

#### **Instal·lacions agropecuàries i forestals**

1. Es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, forestal, d'explotació de recursos naturals o, en general rústica, a més de les construccions destinades a la cria d'animals o al conreu



- d'espècies vegetals, les instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació (magatzematge, conservació, manipulació, envasat) o la transformació de productes (fermentació, assecatge, polvorització i premsat), construccions destinades a la guarda de maquinaria i demes estris de l'activitat agroforestal i prestació de serveis en els termes que preveu l'Art.84 del RLLU.305/2006. En tot cas, es justificarà la veritable necessitat de la construcció respecte una activitat rústica així com les dimensions proposades i de les característiques constructives. En aquestes construccions no s'admet l'ús d'habitatge.
2. Per tal de garantir la integració paisatgística i minimitzar l'impacte visual de les instal·lacions, les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat preferentment amb colors de la gamma terrosa, excepte quan el material base dels tancaments sigui pedra vista i tingui un cromatisme adequat al paisatge. Les cobertes podran ser lleugeres amb materials i colors que facilitin la seva integració al paisatge. Així mateix es procurarà disminuir l'impacte visual de les edificacions amb plantació de vegetació autòctona en aquells indrets on hi hagi masses arbòries properes.
  3. Les construccions vinculades a una explotació agrària destinades a ús de magatzem de productes agrícoles, eines de camp i de maquinaria i les destinades a l'elaboració artesanal de productes han d'acreditar una propietat mínima de 4,5 ha de terres de conreu de secà o una única extensió d'1 ha de terres de conreu de regadiu. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible. Hauran de complir els següents requeriments:
    - a. Aquestes construccions se situaran en terrenys amb pendent inferior al 20% i se separaran una distància mínima de 15 m als camins, 50 m a l'eix de la xarxa bàsica de camins rurals, 25 m respecte els torrents i rieres i 5 m a la resta de parts de la finca.
    - b. El màxim sostre edificable és de 600 m<sup>2</sup>. Les construccions seran de planta baixa amb una alçària màxima de 10 m respecte la rasant natural més baixa del terreny on s'assenten. S'admeten les instal·lacions tècniques que justificadament requereixin una major alçària, sempre que no alterin la fesomia del paisatge.
    - c. En el cas d'hortes familiars o d'ús particular, només s'admet la cabana d'eines, de 2,50 m d'alçària i 4m<sup>2</sup> de planta, per al conjunt de l'explotació, independentment del nombre de finques registrals.
  4. Les construccions vinculades a una explotació ramadera hauran de complir els següents requeriments:
    - a. Es situaran en terrenys amb pendent inferior al 20%, llocs assolellats, ventilats, i fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis. Es localitzaran fora de les visuals del sòl urbà, a una distància mínima de 50 m a l'eix de la xarxa bàsica de camins rurals, a 50 m d'habitatges existents en Sòl no urbanitzable, a 50 m respecte torrents i rieres sempre fora de les zones inundables i 5 m a la resta de límits de propietat. En qualsevol cas la distància mínima al sòl urbà o urbanitzable serà de 500 m pel bestiar boví i cunícola, i de 500 m per l'avícola i el porcí, tret de les activitats classificades com a grup especial al RD 324/2000, de 3 de març, que s'estableix en un mínim de 2000 m. Les basses de purins o femers i demés instal·lacions necessàries per a una correcta gestió ambiental, conservaran la integritat territorial i paisatgística de l'explotació ramadera.
    - b. El conjunt de les construccions ocuparan un màxim del 40% de la superfície de la finca, seran de planta baixa amb una llargada màxima de 30 m i una alçària màxima de 7 m al ràfec, respecte de la rasant més baixa del terreny. Només s'admetrà una major

alçària a les instal·lacions tècniques que justificadament ho requereixin. La legalització o autorització de qualsevol construcció ramadera requereix informe previ favorable dels organismes competents en matèria de medi ambient.

5. Les construccions vinculades a una explotació forestal són edificacions pròpies d'emmagatzematge de productes forestals, en finques productores com a pas previ al transport a les indústries transformadores. Per instal·lar una construcció forestal cal acreditar una parcel·la mínima de 25 ha i s'ha de justificar l'existència de boscos productors a la pròpia finca (permís d'extracció i pla tècnic de gestió i millora forestal). La regulació de la construcció d'edificacions en terrenys forestals es regirà de manera general per les disposicions de l'article 22.5 de la Llei 6/1988. L'ocupació no superarà el 2% de la superfície de l'explotació forestal, amb un màxim de 1.500 m<sup>2</sup>, l'alçària màxima permesa serà de 5 metres des de la cota més baixa del terreny natural (planta baixa) i la distància mínima de l'edificació al límit de la finca i a les carreteres serà de 15 metres.

Els projectes de construccions agrícoles, ramaderes o forestals s'han de sotmetre al procediment regulat a l'Art.48 de la LLU.1/2005, quan es superen els llindars establerts als articles 48, 68.8, 93.3 del RLLU. 305/2006.

#### **Art. 305**

##### **Construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària**

D'acord amb el que preveu l'apartat 6c de l'Art.47 de la LLU.1/2005, es podrà autoritzar en el Sòl no urbanitzable estacions de subministrament de carburants.

La sol·licitud de llicència haurà de justificar el dimensionat i les característiques de les construccions segons la intensitat i tipus de trànsit de la via, i a la distància als nuclis urbans existents a l'entorn amb capacitat d'oferir els mateixos serveis.

Les llicències estaran sotmeses a les condicions i procediments assenyalats per aquesta normativa per a les actuacions d'interès públic.

#### **Art. 306**

##### **Habitatges vinculats amb l'explotació rústica dels terrenys**

L'ús d'habitatge familiar es considera associat a una explotació rústica quan compleixi els requisits fixats per l'Art.50.2 del RLLU.305/2006.

1. Aquests habitatges es podran situar en una de les edificacions preexistents destinades a aquest ús.
2. S'admet la millora i ampliació d'aquestes edificacions fins a un 10% del sostre actual amb un màxim de 50 m<sup>2</sup> per una sola vegada al llarg de la vigència d'aquest POUM, quan no estiguin inclosos en el Catàleg de Masies i Cases Rurals en Sòl no urbanitzable.
3. Qualsevol actuació en edificacions incloses en el Catàleg de Masies i Cases Rurals en Sòl no urbanitzable seguirà les indicacions establertes en el mateix.
4. Les llicències de reforma o ampliació d'habitatge preexistent, aportaran la següent documentació complementària:
  - Superfície, localització i ús de les edificacions de la finca.
  - Aixecament de plantes i alçats de l'edificació existent sobre la que s'actua a una escala mínima de 1/100.
  - Reportatge fotogràfic de l'edificació i el seu entorn que permeti valorar els efectes sobre el medi.
  - Al projecte ha de quedar reflectida la relació entre la reforma o ampliació i l'edificació vella mitjançant plantes i alçats conjunts, perspectives, fotomuntatges o altres mitjans que s'estimin convenients.
5. Les ampliacions i noves edificacions abans esmentades s'hauran de sotmetre en tots els casos al procediment regulat per l'Art.49 de la LLU.1/2005.

**Art. 307**

**Regulació de les noves edificacions destinades a habitatge**

Les edificacions esmentades en l'article precedent hauran de complir els següents requisits:

1. Seran edificacions aïllades, quedant prohibides les edificacions que responen a tipologies de les zones urbanes.
2. Es situaran buscant les condicions més favorables d'asselellament, en els límits que separen els cultius del bosc, recolzant-se en camins que travessen el territori.
3. Les noves construccions se situaran a un mínim de 15 m. i un màxim de 150m de distància de camins principals o camins secundaris existents, excepte en el cas que es demostrï l'existència d'una servitud de pas legalment constituïda més enllà d'aquests.
4. Les edificacions s'efectuaran respectant les característiques estètiques, de tendències del paisatge i de materials tradicionals, procurant la seva correcta integració en el paisatge i evitant la ruptura d'aquest mitjançant l'aparició d'edificis o instal·lacions que per la seva altura, volum, obertures, caràcter o aspecte exterior, siguin discordants amb les construccions pròpies de la zona. La totxana vista no serà admesa en cap cas.
5. Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat preferentment amb colors de la gamma terrosa, excepte quan el material base dels tancaments sigui pedra vista i tingui un cromatisme adequat al paisatge. La totxana vista no serà admesa en cap cas.
6. Les formes arquitectòniques tradicionals tindran un gran pes específic en la definició de la tipologia a utilitzar, no tant com a recuperació de la tradició i la història, sinó com a base per nous plantejaments formals i constructius. S'evitarà la reproducció acrítica dels elements, les tècniques i els materials tradicionals. La tipologia de les edificacions s'estructurarà en base a conceptes extrets de l'estructura tipològica de les construccions rurals preexistents.
7. Tots els paraments visibles des de l'exterior hauran de tractar-se amb iguals materials i qualitat que les façanes, prohibint-se la impermeabilització d'aquests materials bituminosos de colors obscurs o qualsevol altre revestiment no adaptat a les característiques del medi en quant a la seva incidència visual, a menys que aquest siguin recoberts o blanquejats. Les façanes laterals i posteriors es tractaran amb condicions de composició i materials similars als de la façana principal.
8. La cobertura de les edificacions haurà de ser preferentment en teula ceràmica de la zona, o en un terrat ceràmic no visible des del nivell del terreny. S'evitarà expressament l'ús de materials reflectants en les teulades, excepte quan formin part dels elements indicats al punt següent.
9. Els cossos sobre la coberta de l'edifici: torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc., quedaran integrats en la composició de l'edifici o ocults. Les línies de conducció elèctrica i telefònica, les antenes de televisió i ràdio i les parabòliques, únicament es podran col·locar sobre la coberta, i no a la façana, i no han d'ocupar posicions excessivament visibles des de l'exterior.
10. El tractament de l'espai exterior de les edificacions alterarà el mínim possible l'orografia i la vegetació preexistents, i no podran significar la modificació de la seva naturalesa primitiva. L'ús de jardineria i vegetació facilitarà la integració de les construccions i elements artificials a l'entorn natural. Els serveis de jardineria municipals poden orientar respecte les espècies més adequades en cada cas.
11. L'elecció del cromatisme i dels materials de recobriment de la façana tindrà en compte la integració amb l'entorn.
12. L'alçada de les edificacions no serà en cap cas superior a 7 m i el nombre de plantes no excedirà al de planta baixa, planta pis i golfes.
13. Les tanques, a menys que responguin a motivacions d'ús agrari, no s'admeten. En aquest darrer cas, no seran d'obra.

14. Es mantindrà l'arbrat existent i es repoblarà amb espècies adequades.
15. Quan es tracti d'ampliació d'edificacions existents, aquestes es realitzaran d'acord amb els criteris dels paràgrafs anteriors.
16. La construcció d'instal·lacions complementàries a un habitatge familiar rural, i que no consumeixen volum (piscines, pistes de tennis, aparcament o semblants), únicament podrà autoritzar-se sobre espais rurals degradats o d'ús no agrícola propis de l'entorn del mas (eres, aparcaments, esplanades de grava o roca nua, etc.), i que es puguin circumscriure dins d'un radi màxim de 75 m. del punt central de les edificacions existents. Això sense perjudici de les normes particulars del Capítol Tercer. La superfície màxima que pot ocupar-se no podrà excedir del 5 % de la superfície de la parcel·la i mai no podrà ser superior a 1.000 m<sup>2</sup>. Els moviments de terres per a aquestes instal·lacions no podran representar la creació de desnivells de més de tres metres d'alçada, comptabilitzats entre la cota més alta i la més baixa dels desnivells originats per l'excavació. Aquestes construccions tindran consideració d'edificació en medi rural i quedaran subjectes a totes les disposicions d'aquest article que les puguin afectar.

#### **Art. 308**

##### **Tancaments de finques**

1. Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme requerirà llicència urbanística, que podrà ser independent o bé dins d'una llicència de construcció que abasti també edificacions o altres instal·lacions. Les llicències urbanístiques que s'atorguin indicaran concretament el tipus i les longituds de tanques admeses, de manera que qualsevol particular que construeixi un tancament no previst en llicència podrà ser requerit a aturar les obres o fins i tot a enderrocar la tanca col·locada.
2. Les tanques es separaran un mínim de 6 m. de l'eix dels camins, o de les servituds públiques en finques a peu de carretera. Excepcionalment es podran admetre tanques a distàncies inferiors de l'eix del camí, fins a un mínim de 1 m. de la cuneta del camí, sempre que no obstaculitzin el pas de vehicles, inclosos camions. Aquesta autorització excepcional serà a precari i comportarà l'obligació de restituir la tanca a major distància i per compte propi de l'interessat, sempre que sigui requerit per l'Ajuntament justificant la necessitat.
3. Es defineixen com a tanques no penetrables tots aquells tancaments en xarxa metàl·lica de malla inferior als 10 cm. de costat, o estructura metàl·lica rígida oberta, i d'obra de construcció amb acabats arrebossats o llisos, que no pugui creuar lliurement la fauna salvatge. Es defineixen com a tanques penetrables les tanques metàl·liques "cinegètiques" amb una malla mínima de 10 cm. de costat, les vegetals, les de fusta, les de pedra seca i les d'obra de construcció que es puguin escalar, en els dos últims casos quan no tinguin complements metàl·lics o de vidre no penetrables, que pot creuar lliurement la fauna salvatge. L'alçada màxima serà de 0,4 metres per les parts d'obra i fins a 2,20 metres en la seva part calada o vegetal.
4. Les tanques penetrables són admeses en tot l'àmbit d'aquesta normativa, sense perjudici dels demés apartats d'aquest article i de les normes particulars.
5. Sense perjudici de les normes particulars, només es podran utilitzar tanques no penetrables destinades a la protecció d'edificacions o instal·lacions quan no abasten una superfície total major d'1 hectàrea. Per a longituds superiors caldrà utilitzar un tancament penetrable en un mínim del 50% de la longitud total del tancament. Només seran admeses quan no afectin les servituds de pas existents ni suposin un impacte excessiu sobre el lliure trànsit de la fauna salvatge, motius per als quals es podran requerir sistemes que facilitin el pas.
6. Es fomentarà que els tancaments preexistents prenguin les mesures oportunes per complir amb el que disposa aquest article. Qualsevol obra de reforma en construccions preexistents que disposin de tanques que no

compleixin aquesta normativa haurà d'incloure obligatòriament en les seves actuacions la modificació de la tanca, tant per distància a la xarxa viària com pel seu caràcter penetrable.

**Art. 309**

**Catalogació de les masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable**

1. El Catàleg de Masies i Cases Rurals en Sòl no urbanitzable del municipi de Campdevànol recull el llistat de les masies i cases rurals existents en el sòl no urbanitzable que requereixen un tractament específic de conservació i millora, bé per estar integrades en el catàleg de patrimoni arquitectònic, bé pel seu interès arquitectònic, històric, mediambiental, paisatgístic o social, ja es tracti de valors excepcionals o quotidians per raons d'equilibri territorial quan al model d'implantació en el territori, com per estar vinculats a una explotació agrària o jugar un paper dotacional rellevant.
2. Els criteris i grau d'intervenció en l'edificació i el seu entorn, els accessos i serveis, així com els usos específicament admesos es defineixen de manera particularitzada per a cada masia en el catàleg de masies de cada municipi.
3. La rehabilitació de les masies haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original eliminant aquelles addicions que distorsionin la volumetria històrica. En les obres d'adequació interior excepcionalment s'admetrà la modificació de les obertures si el programa de millora funcional o d'assoleig ho requereix. En qualsevol cas caldrà respectar la composició de l'edificació.
4. La divisió horitzontal s'admet per ampliació del programa familiar, sempre que no s'alterin les característiques originals de l'edificació i es compleixi la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.
5. Els usos permesos amb caràcter general a les masies del catàleg són activitats d'educació en el lleure, habitatge familiar, establiments de turisme rural i establiment hotelier amb exclusió de la modalitat hotel apartament i només en el cas que estigui expressament previst al catàleg. El procediment per a l'aprovació dels projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals s'adequarà a allò que disposa l'Art.50 de la LLU.1/2005.

**Art. 310**

**Establiments de turisme rural**

Es consideren construccions destinades a activitats de turisme rural, les construccions auxiliars dels establiments rurals que regula la legislació del turisme a Catalunya, als efectes de l'Art.47 de la LLU.1/2005 i l'Art.51 del RLLU.305/2006.

Aquests establiments han d'estar inclosos en el catàleg de masies i només s'admet la implantació d'establiments de turisme rural en les construccions preexistents no incloses al catàleg de masies, quan concorrin els requisits que preveu l'Art.56.1 del RLLU.305/2006.

Per a qualsevol actuació en aquests establiments s'atendrà a allò detallat en l'article Art. 307 d'aquestes Normes.

**Art. 311**

**Actuacions no admeses en el Sòl no urbanitzable**

La promoció d'actuacions destinades a usos diferents dels que preveu l'Art.47 de la LLU.1/2005 i la present normativa.

El sòl no urbanitzable es protegirà de qualsevol tipus d'agressió física o química.

No s'admeten activitats ni implantacions que alterin negativament la qualitat del paisatge.

Les activitats extractives només s'admetran en el sòl delimitat a aquest efecte i que es regularà mitjançant un pla especial urbanístic.

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

## **SECCIÓ QUARTA. INFRAESTRUCTURES**

S'atendrà a allò establert en l' Art.48 de la LLU.1/2005 de procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable.

### **Art. 312**

#### **Abastament d'aigua**

1. La disponibilitat i la qualitat de les aigües és competència de l'Agència Catalana de l'Aigua o autoritat competent.
2. Els possibles nous dipòsits d'abastament d'aigua hauran de construir-se enterrats o semienterrats; en el cas que això sigui inviable per condicions topogràfiques o característiques físiques del terreny, s'escollirà una ubicació que no provoqui impacte paisatgístic, i es tractaran les parets del dipòsit i el seu volt d'acord amb l'entorn paisatgístic en què s'ubiquen, amb l'ús de colors apropiats en dipòsits metàl·lics o plàstics, o materials rústics en els d'obra.
3. Els projectes per a la construcció de preses o dics amb la finalitat d'embassar o desviar aigua o en actuacions de restauració hidrològic-forestal no podran afectar a boscos de ribera, reconeguts en el Plànol de Qualificació del Sòl no urbanitzable, i hauran d'assegurar el manteniment d'un cabal de manteniment i una adequació natural de les ribes i la cua de l'embassament artificial.
4. No es permet cap acció a l'entorn de les fonts que impliqui la seva desaparició o variació de cabal. Es protegirà el seu entorn de qualsevol construcció o moviment de terres.

### **Art. 313**

#### **Residus sòlids**

1. Es permetrà, amb la prèvia autorització de la Junta de Residus, l'abocament de runes i terres en les canteres abandonades existents, seguint les directrius del corresponent projecte de restauració, en el cas que no estigui sotmès a avaluació d'impacte ambiental d'acord amb la legislació ambiental. De la mateixa manera es podran admetre les instal·lacions de tractament de residus en Sòl no urbanitzable, atès que són instal·lacions que tenen caràcter d'interès públic.
2. Els abocaments incontrolats de qualsevol classe que es produeixin en l'àmbit d'aquesta normativa, hauran de ser clausurats i restaurats els terrenys en el seu estat original en el terme més breu possible sempre que l'Ajuntament ho requereixi i a càrrec del propietari dels terrenys.

### **Art. 314**

#### **Xarxes de transport d'energia i telecomunicacions**

1. La creació de noves línies elèctriques aèries d'alta tensió o d'antenes de comunicació radioelèctrica o de telefonia s'ordenarà conjuntament amb les existents, per tal de coordinar el seu ús.
2. En les xarxes lineals es preveurà la seva instal·lació, en corredors de serveis al llarg de les infraestructures viàries de comunicacions, ubicats dins de terrenys amb menys impacte sobre el medi.
3. En el cas de noves esteses de línies, per regular i racionalitzar els traçats de les diferents companyies i establir les mesures adequades de protecció es redactarà un pla especial urbanístic previ a la concessió de qualsevol llicència d'acord amb la normativa vigent sobre xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions.
4. Les estacions transformadores s'integraran adoptant les característiques cromàtiques i materials de l'entorn.

5. La servitud de les línies elèctriques aèries s'ha fixat orientativament a 12 metres a banda i banda en les línies de mitjana tensió i a 25 metres a banda i banda en les línies d'alta tensió; tanmateix en cas de requerir-se més detalladament, s'imposaran les servituds calculades segons l'article 162 del RD 1955/2000, d'1 de desembre.
6. Les línies de baixa tensió hauran de complir les distàncies de protecció que estableix el Reglament electrotècnic de baixa tensió.
7. Es reconeix el dret d'ocupació del domini públic o la propietat privada pel desplegament de les xarxes públiques de comunicacions electròniques.
8. En edificacions existents o de nova planta que no disposin de connexió a xarxa elèctrica es prioritzarà l'ús de l'energia solar fotovoltaica per a la seva electrificació.
9. Amb caràcter general es prioritzarà l'ús de l'energia solar tèrmica i d'altres energies renovables, enfront de l'ús de calderes o motors de gas-oil, fuel-oil, fusta o similars.

#### **Art. 315**

##### **Instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació**

1. Les instal·lacions puntuals d'antenes de telefonia mòbil i d'altres instal·lacions de radiocomunicació s'ajustaran a allò que disposa la legislació vigent sobre instal·lacions radioelèctriques i les normes UNE sobre infraestructures per a xarxes públiques de telecomunicacions.
2. Les antenes ja instal·lades s'hauran d'adequar a la nova normativa en un màxim de 6 mesos, després de l'aprovació definitiva d'aquest POUM. Per tot el que no preveu aquesta normativa vigent, 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).
3. 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. Les torres de suport d'antenes i camins d'accés i escomeses elèctriques es compartiran sempre que sigui tècnica i econòmicament viable, s'ajusti a l'ordenació urbanística aprovada i suposi una reducció de l'impacte.
4. Els vèrtex 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 i la protecció contra incendis.
5. Qualsevol implantació de telefonia mòbil o d'altres instal·lacions que requereixin les noves tecnologies de comunicació i de georeferenciació, no considerades als articles anteriors, requeriran de llicència municipal i l'autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

#### **Art. 316**

##### **Classificació de la xarxa viària**

Es classifica la xarxa viària en l'àmbit d'aquesta normativa en les carreteres, els camins, els senders i vies verdes, que inclouen les rutes que resegueixen els antics camins rals. Es regulen tal i com es disposa a continuació:

1. La Xarxa de carreteres queda formada per les carreteres públiques asfaltades, de lliure utilització per tota classe de vehicles, i regulades per la legislació sectorial corresponent.
2. Els camins rurals principals són vies de 4 m. d'amplada mínima, que faciliten l'accés públic al medi rural i natural, generalment amb forma de circumval·lació des de carreteres.
3. Els camins rurals secundaris són vies de 3 m. d'amplada mínima, que faciliten l'accés públic en llocs secundaris del medi rural i natural, generalment en forma d'unió de dos camins principals o de cul-de-sac.
4. Els camins rurals d'accés a finques són vies de 4 m. d'amplada màxima, que només faciliten l'accés particular a una única finca, generalment en forma de cul-de-sac.

5. Els senders són vials únicament aptes per al pas de vianants.
6. Les rutes excursionistes són recorreguts adreçats als vianants que al llarg del seu recorregut travessen camins rurals i senders.
7. Les vies verdes únicament són aptes per al pas de bicicletes i de vianants i es corresponen a l'antic traçat dels camins rals. La seva regulació i ordenació es farà a través d'un pla especial.

#### **Art. 317**

##### **Regulació de la xarxa viària principal**

Les franges de protecció de la xarxa viària principal estan regulades per la següent normativa sectorial:

Legislació de la Generalitat de Catalunya

- Llei 6/2005, de 2 de juny, de modificació de la Llei 7/1993, del 30 de setembre, de carreteres
- Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres
- Decret 261/1999, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el sistema de codificació de la xarxa de carreteres de Catalunya
- Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres.

Legislació estatal

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

#### **Art. 318**

##### **Regulació de la xarxa viària secundària i la circulació en el medi**

1. Amb caràcter general en tota la xarxa de camins rurals i senders és d'aplicació allò que disposen la Llei 9/1995, de 27 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, i el Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural (DOGC núm. 2680, de 1.4.98). D'acord amb aquest Decret l'Ajuntament de Campdevàrol podrà prohibir l'accés als camins rurals principals, secundaris i d'accés a finques en situacions d'elevat risc d'incendi, nevada, o altra situació de risc atmosfèric o ambiental que ho faci oportú.
2. No es permesa l'obertura d'àrees de circulació per al lleure i l'esport, d'itineraris per al motociclisme de muntanya ni de circuits permanents no tancats, tal i com es tipifiquen al Decret 166/1998, amb l'excepció de circuits temporals per a curses puntuals (eslàlom, motocross i autocross o similars) que discorrin únicament sobre terrenys de conreu que no suposin cap modificació permanent de la topografia del terreny ni suposin l'eliminació de la vegetació natural existent.
3. L'obertura de circuits permanents tancats, a instàncies de particulars i d'entitats, serà permesa d'acord amb les disposicions del Capítol Tercer, i requerirà llicència municipal prèvia presentació de projecte.
4. Els camins d'accés a finques, de titularitat privada, tindran una amplada màxima de 4 m. i requeriran el tràmit de llicència municipal.
5. Els camins rurals principals tindran una amplada aconsellada de quatre metres i els secundaris de tres metres. En tots dos casos l'amplada màxima serà de sis metres (6 m).
6. Els camins i senders amb dret de pas tenen caràcter de lliure ús públic, i no es permesa la seva eliminació o modificació sense justificació i sense proveir un dret de pas alternatiu, prèvia sol·licitud per escrit a l'Ajuntament.
7. L'adequació dels camins rurals contemplarà únicament l'adequació de la plataforma amb grava o totxana neta triturada, i la formació de cunetes i trencaigües i, en el cas de camins principals, l'asfaltat amb colors que s'integrin a l'entorn. La realització de nous camins, la modificació del traçat o ampliació dels existents per part de particulars requerirà la llicència municipal i el tràmit de valoració ambiental.
8. L'ampliació o modificació del traçat, així com la construcció de vies d'accés de qualsevol naturalesa, no haurà de generar pendents superiors al



7% en sòls tous o 15% en sòls durs, ni terraplens o desmunts de més de 4 m. d'alçada. Els talussos resultants s'hauran de revegetar convenientment amb vegetació herbàcia, arbustiva i arbòria i no podran suposar cap modificació de les escorrenties ni dels cursos fluvials existents.

## **CAPÍTOL TERCER. ZONIFICACIÓ I NORMES PARTICULARS D'ORDENACIÓ D'USOS I ACTIVITATS PER A LA REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE**

### **SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ GENERAL DE ZONES**

#### **Art. 319**

##### **Definició de zones de la normativa**

1. L'àmbit del Sòl no urbanitzable queda ordenat en:

- Valor agrícola i ramader. **Clau N2a**
- Valor de prats i matollars. **Clau N2b**
- Valor forestal. **Clau N2c**
- Valor fluvial i connector. **Clau N2d**
- Valor ecològic i paisatgístic. **Clau N2e**
- Valor espai natural protegit. **Clau N3**

2. La situació de les diferents zones es defineix al plànols d'ordenació de la sèrie **O.2.n** i queda genèricament descrita en els articles subsegüents referents a les determinacions específiques de cadascuna.

3. Les zones de clau N2d, N2e i N3 tenen la consideració de sòls no urbanitzables d'especial protecció.

### **SECCIÓ SEGONA. ZONA DE VALOR AGRÍCOLA I RAMADER CLAU N2a**

#### **Art. 320**

##### **Definició i objectiu específic**

S'inclouen sota aquesta clau aquells terrenys més propers als assentaments humans, rius i infraestructures, dedicats majoritàriament al conreu i a la pastura, conformant planes i aterrossaments.

Ocupen les zones més baixes de la orografia campdevanolenc i es troben molt adaptats a l'activitat que s'hi desenvolupa. En aquestes zones es concentren la major part de finques agrícoles i ramaderes amb els seus masos.

Envoltant els cursos fluvials actuen d'espai de transició entre les zones més humanitzades i urbanitzades i els boscos.

L'objectiu d'aquesta clau és el de conservar l'activitat rural agrícola i ramadera tradicional d'aquestes finques tot promovent una producció de qualitat, saludable i diversificada, que protegeixi el medi i el paisatge rural de camps de dimensions grans i mitjanes.

Són sòls agrícoles que poden estar o no en actiu en el moment de la seva qualificació, s'han de preservar del procés d'incorporació a àrees urbanes o han estat incorporats per raó de la pròpia fertilitat dels sòls, la seva extensió i la seva posició estratègica municipal.

Dins d'aquest tipus de sòl trobem principalment conreus i prats herbacis, concentrats majoritàriament a la plana del Merdàs i alguns als sectors no urbanitzats del Freser. Conformen espais oberts amb interès ecològic - paisatgístic i connector, situats a les zones més planeres del municipi, entorn dels principals cursos d'aigua del municipi.

**Art. 321**

**Condicions d'ús**

D'acord amb les especificacions del Capítol Segon d'aquest Títol, els usos admesos són:

- Usos dominants:
- Agrícola
  - Ramader extensiu
- Usos compatibles:
- Ramader intensiu
  - Forestal
  - Instal·lacions agropecuàries i forestals
  - Habitatges vinculats a l'explotació rural
  - Restauració, hoteler i allotjament rural
  - Lleure a la natura
  - Utilitat pública i social
  - Càmping, caravàning i acampada
  - Extractius i miners
  - Comercials
  - Serveis tècnics i infraestructures
  - Prestació de serveis a la xarxa viària
  - Plantes solars
  - Hivernacle
  - Estacions de servei

1. Als camps i el seu voltant, es potenciarà el manteniment, la millora i la creació de marges vegetals, amb arbres, arbustos o vegetació herbàcia. Així mateix queda prohibida l'eliminació de marges existents.
2. Als terrenys forestals que formen part d'aquesta zona hi és d'aplicació la normativa forestal vigent. La plantació d'espècies exòtiques que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona no serà permesa en retalls forestals i boscos.
3. Es prohibeix expressament la divisió o segregació dels terrenys per a la formació d'horts familiars de titularitat privada o que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu i l'Ordre circular de la Secretaria General del DARP de 28 d'abril de 1998, junt amb les modificacions de l'anterior Decret pel Decret 82/1985 de 21 de març i Decret 297/1988 de 27 de juliol.
4. Per admetre l'ús forestal serà necessària la conformitat d'un informe de l'ADF local o dels bombers conforme no empitjora l'estructura de tallafocs del terme.
5. S'admeten només les construccions vinculades als usos admesos en aquesta zona. La regulació de les condicions d'aquestes construccions es fa d'acord amb els articles de la Secció Tercera del Capítol Segon del Títol VII d'aquestes Normes.

**SECCIÓ TERCERA. ZONA DE VALOR DE PRATS I MATOLLAR CLAU N2b**

**Art. 322**

**Definició i objectiu específic**

Comprèn el sòl a mitja vessant, entre la vall i la muntanya boscosa, amb valor productiu per a pastures, estratègic i cultural, per ser un tallafoc natural, pel seu especial valor ambiental i biodiversitat, i per la importància paisatgística primordial en tant que es el lloc tradicional de implantació de les masies i de pastura de bestiar.

**Art. 323**

**Condicions d'ús**

D'acord amb les especificacions del Capítol Segon d'aquest Títol, els usos admesos són:

- Usos dominants:
- Agrícola
  - Ramader extensiu
- Usos compatibles:
- Ramader intensiu
  - Forestal
  - Instal.lacions agropecuàries i forestals
  - Habitatges vinculats a l'explotació rural
  - Restauració, hoteler i allotjament rural
  - Lleure a la natura
  - Utilitat pública i social
  - Càmping, caravàning i acampada
  - Extractius i miners
  - Comercials
  - Serveis tècnics i infraestructures
  - Plantes solars
  - Hivernacles

1. Als camps i el seu voltant, es potenciarà el manteniment, la millora i la creació de marges vegetals, amb arbres, arbustos o vegetació herbàcia. Així mateix queda prohibida l'eliminació de marges existents.
2. Als terrenys forestals que formen part d'aquesta zona hi és d'aplicació la normativa forestal vigent. La plantació d'espècies exòtiques que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona no serà permesa en retalls forestals i boscos.
3. Es prohibeix expressament la divisió o segregació dels terrenys per a la formació d'horts familiars de titularitat privada o que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu i l'Ordre circular de la Secretaria General del DARP de 28 d'abril de 1998, junt amb les modificacions de l'anterior Decret pel Decret 82/1985 de 21 de març i Decret 297/1988 de 27 de juliol.
4. Per admetre l'ús forestal serà necessària la conformitat d'un informe de l'ADF local o dels bombers conforme no empitjora l'estructura de tallafocs del terme.
5. S'admeten només les construccions vinculades als usos admesos en aquesta zona. La regulació de les condicions d'aquestes construccions es fa d'acord amb els articles de la Secció Tercera del Capítol Segon del Títol VII d'aquestes Normes.

**SECCIÓ QUARTA. ZONA DE VALOR FORESTAL CLAU N2c**

**Art. 324**

**Definició i objectiu específic**

Correspon a les masses boscoses que ocupen la major part del Sòl no urbanitzable del municipi. Son les masses forestals de bosc dens i clar que d'acord amb l'Art.2 de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya inclouen les cobertes de matolls i herbes així com els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la reforestació i els prats de regeneració natural. Són àrees poblades de boscos aciculifolis (pi roig i pi negre) i boscos mixts de pi roig i roures, també es localitza alguna bosquina d'avellanoses.

Aquestes àrees forestals han de ser protegides com a reserves naturals a conservar i repoblar, per la importància paisatgística primordial en la configuració física i natural del territori.

**Art. 325**

**Condicions d'ús**

D'acord amb les especificacions del Capítol Segon d'aquest Títol, els usos admesos són:

Usos dominants:      -    Forestal

Usos compatibles:    -    Agrícola i ramader  
                              -    Instal.lacions forestals  
                              -    Instal.lacions agropecuàries  
                              -    Habitatges vinculats a l'explotació rural  
                              -    Restauració, hoteler i allotjament rural  
                              -    Extractius i miners  
                              -    Lleure a la natura  
                              -    Comercials  
                              -    Serveis tècnics i infraestructures  
                              -    Plantes solars

1. L'ús dels terrenys forestals ha de garantir la disponibilitat futura dels recursos naturals renovables i la conservació dinàmica del medi forestal. En general l'únic us admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni notablement el valor específic de la vegetació arbòria.
2. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona i es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.
3. En els boscos d'utilitat pública els aprofitaments dels productes forestals s'han de fer segons els principis de persistència, conservació i millora de les masses forestals.
4. Poden ser objecte d'aprofitament forestal les fustes, les llenyes, les escorces, les pastures, els fruits, les resines, les plantes aromàtiques, les plantes medicinals, els bolets, els productes apícoles i, en general, els altres productes propis dels terrenys forestals del Ripollès.
5. Per a la gestió correcta dels terrenys forestals declarats d'utilitat pública o protectors s'han de redactar els projectes d'ordenació o els plans tècnics de gestió i millora forestals corresponents.
6. S'admet la rompuda forestal degudament justificada per l'ampliació d'explotacions agrícoles, per seguretat o tallafocs davant d'incendi. Es farà d'acord amb la legislació vigent i els informes preceptius dels departaments implicats.
7. S'admeten només les construccions vinculades als usos admesos en aquesta zona. La regulació de les condicions d'aquestes construccions es fa d'acord amb els articles de la Secció Tercera del Capítol Segon del Títol VII d'aquestes Normes.

**SECCIÓ CINQUENA. ZONA DE VALOR FLUVIAL I CONNECTOR CLAU N2d**

**Art. 326**

**Definició i objectiu específic**

Comprèn tots aquells terrenys amb una funció ecològica i paisatgística única de cara a la ordenació integral del territori i la sostenibilitat del paisatge. Els terrenys que en formen part actuen de connexions fluvials, i de paisatge agroforestal facilitant la mobilitat dels éssers vius, i els fluxos ecològics i del paisatge entre les diferents unitats paisatgístiques i ecològiques del territori.

L'objectiu específic d'aquesta zona és el de protegir i quan sigui possible millorar la qualitat ecològica, del mosaic agroforestal i de bosc de ribera existent, i d'assegurar l'absència de transformacions paisatgístiques que poguessin impedir els moviments dels fluxos i la sostenibilitat general del paisatge.

Els cursos fluvials dels rius Freser, Merdàs i afluents constitueixen corredors biològics i paisatgístics de gran valor ecològic, de gran diversitat, i amb unes estructures naturals que cal preservar i potenciar. Alhora són ambients fràgils davant impactes i sensibles davant fonts de contaminació.

Aquest àmbit va més enllà de la zona de protecció hidrogràfica, engloba les masses forestals d'ambients humits situats als marges dels cursos fluvials.

#### **Art. 327**

##### **Condicions d'ús**

D'acord amb les especificacions del Capítol Segon d'aquest Títol, els usos admesos són:

- Usos compatibles:
- Agrícola, ramader i forestal existents
  - Lleure a la natura
  - Serveis tècnics i infraestructures

1. No serà permesa cap nova edificació, incloses les agrícoles, ramaderes i forestals, ni àrea de lleure als terrenys situats a menys de 50m de distància a banda i banda de qualsevol curs fluvial.
2. Les riberes incloses en aquest àmbit rebran un tractament adreçat a afavorir la conservació i la millora del bosc de ribera d'espècies autòctones, enfront de les plantacions de ribera i les riberes sense arbres.
3. Als camps i el seu voltant, es potenciarà el manteniment, la millora i la creació de marges vegetals, amb arbres, arbustos o vegetació herbàcia, així i com la creació de franges lliures de l'ús d'herbicides en una amplada de 5 m. del perímetre exterior dels cultius. Així mateix queda prohibida l'eliminació de marges existents i el límit exterior dels cultius s'haurà de situar com a mínim a 5 m. de distància del marge superior de les riberes.
4. Els boscos i retalls forestals, les àrees de vegetació seminatural i d'altres semblants existents a la zona s'hauran de mantenir sense canviar d'ús. Això sense perjudici de l'aprofitament forestal que s'hi pugui fer.
5. Les riberes incloses en aquesta rebran la consideració de Sistema hidrogràfic, sense perjudici de la delimitació que posteriorment en pugui establir l'Agència Catalana de l'Aigua. Aquesta Agència podrà definir en el seu moment la zona inundable que es podrà estendre més enllà dels límits d'aquesta.
6. No es permesa l'obertura de nous camins o carreteres. L'obertura de nous senders, i la instal·lació de línies elèctriques o antenes de telecomunicacions no podrà afectar la funció de connexió ecològica que compleix aquesta zona, i així s'haurà de justificar degudament.
7. Les àrees de lleure existents o que es puguin crear en aquesta zona s'adreçaran principalment a un ús públic lleuger i adreçat a la població local, i no es concebran com a grans centres de serveis turístics.
8. Sens perjudici dels punts anteriors, la regulació i gestió de l'activitat forestal en aquesta zona és responsabilitat de l'administració competent,

sense perjudici d'aquelles activitats que requereixin llicència municipal. En tot allò que sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació forestal vigent (Llei 6/1988 de 30 de març, Forestal de Catalunya).

9. Directrius:

- a. Com a criteri general s'evitarà la modificació del mosaic existent actualment, tant pel què fa als cultius com a les zones forestals, sense perjudici de la possibilitat d'efectuar plantacions arbòries d'espècies nobles en terrenys agrícoles.
- b. S'evitaran els tancaments de finques i de voltants d'habitatges que puguin representar una limitació als moviments de la fauna.
- c. S'estudiarà la possibilitat d'adequar i millorar la permeabilitat per a la fauna a la zona de contacte entre aquesta i les infraestructures properes.

10. Serà d'aplicació la legislació vigent en matèria de cursos fluvials i qualsevol autorització necessària de l'ACA.

11. S'admeten només les construccions vinculades als usos admesos en aquesta zona. La regulació de les condicions d'aquestes construccions es fa d'acord amb els articles de la Secció Tercera del Capítol Segon del Títol VII d'aquestes Normes.

## **SECCIÓ SISENA. ZONA DE VALOR ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC CLAU N2e**

### **Art. 328**

#### **Definició i objectiu específic**

Comprèn tots aquells terrenys que conformen grans unitats de paisatge formades per espais agrícoles, ramaders i fluvials, que destaquen per un alt grau d'humanització, per la presència de grans edificacions rurals, de valor històric i arquitectònic, i sobretot per la proximitat a l'entorn urbà.

La seva posició i orografia, hi predominen planes, han generat i generen expectatives per esdevenir futures zones de creixement de la vila o de pas de grans infraestructures. Però aquests espais, més enllà dels valors ecològics que tenen, actuen de zones tampó entre el continu urbà i els grans espais oberts, conformen unes unitats paisatgístiques característiques de Campdevànol.

Les grans unitats paisatgístiques incloses en aquesta zona es divideixen en dos grans grups. El primer situat al marge oest del Freser està conformat per les planes del Miracle, els solans de Coronetes, els quintans de Puigcorber, del Raguer i de la Teuleria. El segon grup situat al marge est del Freser està format per els quintans de Pernau i Molinou.

La regulació específica d'aquesta zona requereix un estudi exhaustiu de la situació actual i unes pautes d'ordenació i d'usos que permetin el seu desenvolupament futur basats en criteris d'equilibri paisatgístic i ecològic que no malmetin, i en tot cas millorin, l'estat actual.

### **Art. 329**

#### **Condicions d'ús**

D'acord amb les especificacions del Capítol Segon d'aquest Títol, els usos admesos són:

Usos dominants:      - Agrícola  
                             - Ramader extensiu

Usos compatibles:   - Ramader intensiu existent  
                             - Forestal  
                             - Instal.lacions agropecuàries i forestals  
                             - Habitatges vinculats a l'explotació rural

- Restauració, hoteler i allotjament rural
  - Lleure a la natura
  - Utilitat pública i social
  - Comercials
  - Serveis tècnics i infraestructures
  - Hivernacles
1. Als camps i el seu voltant, es potenciarà el manteniment, la millora i la creació de marges vegetals, amb arbres, arbustos o vegetació herbàcia. Així mateix queda prohibida l'eliminació de marges existents.
  2. Als terrenys forestals que formen part d'aquesta zona hi és d'aplicació la normativa forestal vigent. La plantació d'espècies exòtiques que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona no serà permesa en retalls forestals i boscos. Concretament es desaconsella la plantació d'eucaliptus, robínies, plataners i de pollancre diferents a l'autòcton, excepte en circumstàncies plenament justificades.
  3. Es prohibeix expressament la divisió o segregació dels terrenys per a la formació d'horts familiars de titularitat privada o que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu i l'Ordre circular de la Secretaria General del DARP de 28 d'abril de 1998, junt amb les modificacions de l'anterior Decret pel Decret 82/1985 de 21 de març i Decret 297/1988 de 27 de juliol.
  4. Les noves edificacions, els canvis d'ús del sòl no edificat i les modificacions substancials que alterin l'equilibri paisatgístic actual, restaran condicionades a l'aprovació definitiva d'un pla especial d'ordenació del sòl rural de les dues unitats paisatgístiques promogut per l'administració.
  5. S'admeten només les construccions vinculades als usos admesos en aquesta zona. La regulació de les condicions d'aquestes construccions es fa d'acord amb els articles de la Secció Tercera del Capítol Segon del Títol VII d'aquestes Normes.

## **SECCIÓ SETENA. ZONA DE VALOR ESPAI NATURAL PROTEGIT CLAU N3**

### **Art. 330**

#### **Definició i objectiu específic**

Comprèn el Sòl no urbanitzable del terme municipal situat a la serra de Montgrony, part més accidentada del nord-oest del terme municipal, tal i com detalla en el Plànol de la Qualificació del Sòl no urbanitzable.

La serra de Montgrony està formada per una alineació de muntanyes que constitueixen la prolongació vers llevant de l'espai natural del Cadí-Moixeró, encerclant pel costat meridional la Vall de Ribes.

Aquest espai forma part del PEIN (Pla d'Espais d'Interès Natural - Decret 328/1992) i la Xarxa Natura 2000 (Directiva Hàbitats).

L'espai EIN de la Serra de Montgrony, està definit d'acord amb el pla especial de delimitació aprovat definitivament el 5 d'octubre de 2004 (DOGC 4244 de 21/10/2004).

L'objectiu específic d'aquesta regulació és la de protegir l'espai natural de la Serra de Montgrony, i mantenir la biodiversitat de fauna i vegetació existent. Destaquen pel seu caràcter excepcional les pinedes boreals de pi roig amb moltes, i la fauna, en especial, la singularitat d'alguns grups d'invertebrats, com aràcnids cavernícoles i heteròpters.

La normativa que en el seu moment es pugui establir en l'àmbit de l'espai del PEIN Serra de Montgrony, d'acord amb l'Art.8.5 del Decret 328/1992, complementarà a aquestes Normes, i prevaldrà per sobre d'elles sempre que suposi una major protecció del medi físic i natural.



**Art. 331**

**Condicions d'ús**

D'acord amb les especificacions del Capítol Segon d'aquest Títol, i sense perjudici de les determinacions de la futura normativa d'ordenació del PEIN Serra de Montgrony, els usos admesos són:

Usos  
dominants:                    - Forestal

Usos  
compatibles:                - Agrícola i ramader existents  
                                  - Instal.lacions forestals  
                                  - Instal.lacions agropecuàries existents  
                                  - Habitatges existents vinculats a l'explotació rural  
                                  - Restauració, hotelier i allotjament rural  
                                  - Lleure a la natura  
                                  - Comercials  
                                  - Serveis tècnics i infraestructures

1. La regulació i gestió de l'activitat forestal és responsabilitat de l'administració competent, sense perjudici d'aquelles activitats que requereixin llicència municipal. En tot allò que sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació forestal vigent (Llei 6/1988 de 30 de març, Forestal de Catalunya).
2. S'evitaran els tancaments de finques i de voltants d'habitatges i refugis que puguin representar una limitació als moviments de la fauna.
3. S'admeten només les construccions vinculades als usos admesos en aquesta zona. La regulació de les condicions d'aquestes construccions es fa d'acord amb els articles de la Secció Tercera del Capítol Segon del Títol VII d'aquestes Normes.



## TITOL VIII PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

### **Art. 332**

#### **Definició i regulació**

La protecció del patrimoni en aquest POUM s'estableix mitjançant les determinacions recollides en aquestes Normes, el Catàleg del Patrimoni Municipal de Campdevànol i el Catàleg de Masies i Cases Rurals en Sòl no urbanitzable.

Les determinacions d'aquestes Normes i dels catàlegs, si s'escau, podran ser modificades pels plans especials de protecció del patrimoni que es puguin redactar a tal efecte.

Seran igualment d'aplicació la Llei de Patrimoni Cultural Català 9/1993 de 30 de setembre, d'ara en endavant LLPCC.9/1993, i la resta de legislació sectorial pel que fa a la protecció del patrimoni.

### **Art. 333**

#### **Pla Especial Urbanístic de Protecció del Patrimoni**

El pla especial urbanístic de protecció del patrimoni de Campdevànol ha de concretar el grau d'intervenció i tractament específic, dels elements catalogats de l'article anterior i que es descriuen al Catàleg de Patrimoni Municipal de Campdevànol a protegir. Aquest pla ha de definir exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció específica total o parcial per a cada un d'ells i el seu entorn immediat. En tant no estigui aprovat el pla especial, caldrà observar els perímetres dels entorns de protecció delimitats en els expedients incoats o aprovats pel Departament de Cultura de la Generalitat.

També ha de definir un règim particular econòmic fiscal, tendint a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats. Altrament ha de concretar la incidència de la nova protecció de l'element en relació a l'entorn immediat i el paisatge.

El pla especial podrà reduir al mínim les condicions de protecció o excloure elements inclosos en el catàleg, justificant degudament els motius d'exclusió, previ informe del Departament de Cultura.

En tant el municipi no disposi del pla especial urbanístic de protecció del seu patrimoni, es podran redactar plans especials de protecció de caràcter individualitzat referits a alguns elements o àmbits del catàleg.

### **Art. 334**

#### **Tipus de protecció**

El POUM, mitjançant els instruments de regulació anteriorment esmentats, estableix diferents tipus de protecció:

- Catàleg del Patrimoni Municipal de Campdevànol
- Catàleg de Masies i Cases Rurals en Sòl no urbanitzable
- Protecció de valors patrimonials per zones

En el moment que es doni una superposició de diferents instruments de regulació, es prendrà sempre com a referència aquell que ofereixi un grau de protecció més elevat.

## **CAPÍTOL PRIMER. CATÀLEG DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE CAMPDEVÀNOL**

### **Art. 335**

#### **Definició i nivells de protecció**

El Catàleg del Patrimoni Municipal de Campdevànol, d'acord amb les determinacions de l'Art.69 de la LLU.1/2005 i els Art.75,95 del RLLU.305/2006, enumera i identifica aquells béns d'interès històric, artístic, arquitectònic, ambiental i paisatgístic a conservar i preservar en el municipi de Campdevànol.

D'acord amb la LLPCC.9/1993, el catàleg estableix diferents nivells de protecció:

- Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN)
- Béns Culturals d'Interès Local (BCIL)
- Elements d'Interès Municipal (EIM)
- Espais de Protecció Arqueològica (EPA)

Els béns, elements i espais inclosos en el catàleg són els següents:

#### **Infraestructures**

- 1.Pont de la Cabreta (BCIL)
- 2.Pont de l'Herand (EIM)
- 3.Pont Vell (EIM)
- 4.Canal de Pernau (EIM)
- 5.Canal del Martinet (EIM)
- 6.Resclosa de la Sèquia Molinar (EIM)
- 7.Estació de Ferrocarril (EIM)

#### **Esglésies**

- 8.Sant Pere d'Auira (BCIL)
- 9.Sant Cristòfol (BCIL)
- 10.Sant Llorenç (BCIL)
- 11.Parroquial (EIM)

#### **Equipaments, edificis residencials i industrials**

- 12.Casa del director a la Colònia Molinou (EIM)
- 13.Casa del director a La Farga (EIM)
- 14.Casa de Mossén Tor (BCIL)
- 15.Casa a la plaça de la Dansa (BCIL)
- 16.Antic Molí (BCIL)
- 17.Escola carretera de Gombrèn 33 (EIM)
- 18.Antic escorxador (EIM)
- 19.Oficines a la Colònia Herand (EIM)
- 20.Nau industrial a la Colònia Molinou (EIM)
- 21.Antics menjadors al Taga (EIM)
- 22.Nau industrial a la Colònia Martinet (EIM)

#### **Elements singulars**

- 23.Creu del Terme (EIM)
- 24.Façana Hospital (BCIL)
- 25.Façana casa carrer Major 15 (EIM)
- 26.Façana casa carrer Major 16 (EIM)
- 27.Façana casa carrer del Freser 14 (EIM)
- 28.Façana casa carrer de l'Aurora 4 (EIM)
- 29.Façana casa carrer de la Gala 12 (EIM)
- 30.Jardins del Martinet (EIM)

#### **Jaciments arqueològics**

- 31.Sota Palou (EPA)

#### **Masos**

- 32.Mas Molinou (BCIL)
- 33.Mas Rotllan (BCIL)

- 34.Mas Pernau (BCIL)
- 35.Castell (BCIN)
- 36.Grats (BCIN)

Qualsevol nova declaració s'haurà d'incorporar als esmentats nivells a través de la necessària modificació puntual del POUM.

**Art. 336**

**Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN)**

Tindran el nivell de protecció integral que els assigna la LLPCC.9/1993 i que correspon a la dels béns d'interès cultural definida per la Llei de patrimoni històric espanyol.

Qualsevol intervenció sobre un BCIN requereix de l'informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Aquests conjunts i elements requeriran de mesures directes per mantenir-los en bon estat de conservació i ús.

Qualsevol intervenció requerirà l'informe favorable preceptiu per part del Departament de Cultura.

**Art. 337**

**Béns Culturals d'Interès Local (BCIL)**

Tindran el nivell de protecció integral que els assigna la LLPCC.9/1993 i que correspon a la dels béns d'interès cultural definida per la Llei de patrimoni històric espanyol.

Qualsevol intervenció requerirà un informe no vinculant per part del Departament de Cultura.

**Art. 338**

**Elements d'Interès Municipal (EIM)**

Aquests elements reuneixen valors artístics, arquitectònics, naturals, culturals o històrics per requerir un cert grau de protecció com a elements d'identitat de Campdevàrol.

No es requereix informe del Departament de Cultura per tal d'aprovar les intervencions proposades.

**Art. 339**

**Espais de Protecció Arqueològica (EPA)**

Són àrees arqueològiques reconegudes, àmbits de jaciments específics reconeguts delimitats pel Departament de Cultura; subsidiàriament si no està especialment localitzat, queden protegits per un àmbit de diàmetre 50 metres a l'entorn del punt d'expectativa arqueològica on s'hi troben restes d'antigues construccions.

Les llicències d'obres dins d'aquest diàmetre hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i requerir al promotor perquè presenti un estudi de la incidència que les obres poden tenir en les restes arqueològiques. Tindran el nivell de protecció integral que els assigna la LLPCC.9/1993 i el Decret 78/2002 de 5 de març del Reglament de Protecció Arqueològica i Paleontològica de Catalunya.

**Art. 340**

**Condicions de les obres de consolidació i conservació dels elements catalogats**

Es prohibeixen expressament l'enderroc o la transformació i canvi de les característiques físiques dels elements catalogats i, si escau, de llurs entorns ambientals.

En tant que no sigui vigent el pla especial urbanístic de protecció del patrimoni, es limitaran les modificacions dels elements catalogats als elements no estructurals ni constitutius de les seves característiques

formals d'identitat. El projecte de modificació haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i s'acompanyaran de plànols d'estat actual, proposta i d'integració amb l'entorn.

Qualsevol intervenció en un BCIN, d'acord amb l'Art.34.1 de la LLPCC.9/1993 , de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, ha d'ésser autoritzada pel Departament de Cultura, i els criteris d'intervenció i autoritzacions de canvi d'ús s'ajustaran als articles 35 i 36 de l'esmentada Llei.

Si es tracta d'un bé reconegut com a BCIL al catàleg, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels elements a protegir.

#### **Art. 341**

##### **Condicions de les obres d'ampliació**

S'admeten les ampliacions; es projectaran com edificis annexos o independents als actuals, però en tot cas garantiran l'autonomia formal d'aquests últims tan com sigui possible per tal de posar en valor els existents. Les ampliacions s'ajustaran a la regulació de cada zona establerta en les Normes d'aquest POUM, i en concret als articles que detallen les condicions d'edificació. El projecte d'ampliació haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en un plànol de l'entorn i als plànols de planta, secció i alçats necessaris.

**CAPÍTOL SEGON. CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE**

**Art. 342**

**Definició, nivells de protecció i condicions d'edificació**

El POUM recull els nivells de protecció establerts pel Pla Especial Catàleg de Masies i Cases Rurals en Sòl no Urbanitzable.

El nivell de protecció i les condicions d'edificació es determinen en els articles corresponents en citat pla.

## **CAPÍTOL TERCER. PROTECCIÓ DE VALORS PATRIMONIALS PER ZONES**

### **Art. 343**

#### **Definició, nivells de protecció i condicions d'edificació**

El POUM estableix també determinats nivells de protecció del patrimoni de Campdevàrol mitjançant la qualificació de determinades edificacions sota les claus en Sòl urbà: Conservació de l'edificació **Clau A**, Conservació de l'estructura urbana **Clau B** i Conjunts urbanístics **Clau C**.

El nivell de protecció i les condicions d'edificació es determinen en els articles corresponents a la regulació de cada zona.



## TITOL IX DISPOSICIONS TRANSITÒRIES I FINAL

### DISPOSICIÓ PRIMERA

Amb caràcter general, s'estarà a les normes establertes a la Secció Tercera del Capítol Cinquè del Títol I d'aquestes Normes respecte al règim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en fora d'ordenació, volum o ús disconforme o inclosos dins d'una àrea de planejament o execució.

### DISPOSICIÓ SEGONA

Els edificis, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest POUM que estiguin inclosos en l'àmbit d'un sector de planejament delimitat pel Pla, queden en situació de fora d'ordenació o de volum o ús disconforme i subjectes a les determinacions de l'Art. 102 de la LLU. 1/2005 i l'Art.119 del RLLU.305/2006.

### DISPOSICIÓ TERCERA

Quant a les obres autoritzades i reimplantació d'usos en les edificacions i construccions emplaçades en Sòl no urbanitzable, siguin destintades a l'habitatge o a d'altres usos, s'estarà al que s'estableix a la Disposició Transitòria onzena i dotzena de la LLU. 1/2005.

### DISPOSICIÓ FINAL

Aquest POUM conté i revisa les determinacions del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Campdevànol aprovat definitivament el 20 de maig de 1985, al qual substitueix, i del planejament derivat que el desenvolupa. Queden derogats i passen a tenir la consideració d'històrics tots els expedients urbanístics de planejament derivat següents:

FIGURA DE PLANEJAMENT	DATA APROVACIÓ
<b>PLANS PARCIAIS</b>	
P.P Vista Alegre	17/12/1986
P.P de l'Estació	02/10/1991
<b>PLANS ESPECIALS</b>	
P.E.R.I Castell	17/12/1986
P.E.R.I Molinou	15/07/1987
P.E U.A.I	02/10/1991
P.E.R.U Terrenys Antiga Farga	22/12/1998
P.E el Casino	22/12/1998

<b>ESTUDIS DE DETALL</b>	
E.D Roser I	29/01/1993
E.D Sant Amand	27/01/1995
E.D Roser II	06/07/1995
E.D Roser III	05/02/2002
<b>MODIFICACIONS P.G.O</b>	
U.A.II - Illa de St. Amand Pompeu Fabra	12/03/1986
U.A.II - Illa P.P.4	12/03/1986
Serradell	01/04/1987
Avgda. Núria	01/04/1987
Sistema d'Equipaments	15/02/1989
Pla del Vedre	28/09/1994
Colònia Herand	05/04/1995
P.P de l'Estació	14/05/1997
Puntarró	16/07/1997
Zona G	16/07/1997
Colònia Pernau	22/10/1997
Hortes	05/08/1998
Clavetaires	05/08/1998
U.A.II	05/08/1998
Àmbit Castell	31/01/2003
Camí de la Creu	14/05/1993
Modificació del Pla especial de remodelació urbana dels terrenys de l'antiga Farga Casanova	30/09/2009