

P O U M MAIÀ DE MONTCAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TEXT REFÓS · Acord CUG 16 març 2011

NORMATIVA I CATÀLEGS

JUNY 2011

1



POUM MAIÀ DE MONTCAL

VOLUM F

NORMES URBANÍSTIQUES

INDEX

TÍTOL I	DISPOSICIONS GENERALS.....	9
CAPÍTOL I	NATURALESIA I CONTINGUT POUM.....	9
	Article 1 Definició i àmbit territorial del Pla	9
	Article 2 Marc legal.....	9
	Article 3 Contingut i interpretació.....	10
	Article 4 Vigència i publicitat del Pla	12
	Article 5 Revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	12
	Article 6 Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.....	13
	Article 7 Obligatorietat.....	13
CAPÍTOL II	DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM.....	14
SECCIÓ 1	DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT	14
	Article 8 Iniciativa i competències	14
	Article 9 Reserva pera la construcció d'habitatges de protecció pública.....	14
	Article 10 Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	14
	Article 11 Plans Parcial Urbanístics	15
	Article 12 Plans de Millora Urbana.....	16
	Article 13 Plans Especials Urbanístics.....	17
	Article 14 Característiques bàsiques de les obres urbanístiques en el planejament derivat.....	18
	Article 15 Precisió de límits.....	22
SECCIÓ 2	GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	23
	Article 16 Execució del planejament.....	23
	Article 17 Execució dels sistemes urbanístics	23
	Article 18 Polígons d'actuació urbanística	24
	Article 19 Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel Pla d'Ordenació.....	25
	Article 20 Sistemes d'Actuació.....	25
	Article 21 Pla d'Etapes	26
	Article 22 Estudis d' Impacte Ambiental.....	26
	Article 23 Convenis urbanístics.....	26
SECCIÓ 3	INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL	27
	Article 24 Actes subjectes a llicència	27
	Article 25 Actuacions de l'Estat, Comunitat Autònoma o altres Entitats de Dret Públic	28
	Article 26 Innecessarietat de l'obtenció de llicència.....	28
	Article 27 Responsabilitats.....	28
	Article 28 Llicències d'edificació en sòl urbà	28
	Article 29 Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat.....	29
	Article 30 Llicències en sòl no urbanitzable	30
	Article 31 Llicències en els sòls qualificats de sistemes urbanístics	30
	Article 32 Certificats d'aprofitament urbanístic.....	31
SECCIÓ 4	RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UN POLÍGON D'ACTUACIÓ O SECTOR DE PLANEJAMENT DERIVAT.....	31
	Article 33 Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.....	31
	Article 34 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fóra d'ordenació.....	32
	Article 35 Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	33
	Article 36 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	33
	Article 37 Edificis i instal·lacions incloses dins de sectors de planejament urbanístic derivat o polígons d'actuació urbanística	33

	Article 38 Règim transitori	34
SECCIÓ 5	INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS	34
	Article 39 Infracció urbanística	34
SECCIÓ 6	DOCUMENTACIÓ DE LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIES.....	35
	Article 40 Contingut mínim i comú de tota sol·licitud de llicència	35
	Article 41 Classificació de les llicències.....	35
	Article 42 Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres	36
	Article 43 Documentació de la llicència de tallada d'arbres.....	37
	Article 44 Documentació de la sol·licitud de llicència d'enderroc	37
	Article 45 Documentació de la sol·licitud de llicència per a la instal·lació de grues torre.....	38
	Article 46 Documentació de la sol·licitud de llicència de primera utilització	39
	Article 47 Documentació de la sol·licitud de llicència de parcel·lació.....	39
	Article 48 Documentació de la sol·licitud de llicència sobre béns catalogats.....	40
	Article 49 Particularitats del projecte de reforma	40
	Article 50 Particularitats de la publicitat a les façanes dels edificis	40
	Article 51 Particularitats de la publicitat a les vies públiques	41
SECCIÓ 7	PROCEDIMENT D'ATORGAMENT DE LES LLICÈNCIES.....	41
	Article 52 Procediment, forma i notificació de les llicències	41
	Article 53 Abast de les llicències.....	42
	Article 54 Condicions de l'atorgament	42
	Article 55 Deficiències.....	42
	Article 56 Terminis i caducitat de les llicències.....	42
SECCIÓ 8	NORMES EN L'EXECUCIÓ I CONCLUSIÓ DE LES OBRES.....	43
	Article 57 Direcció de les obres i modificacions durant el curs d'execució.....	43
	Article 58 Obligacions durant l'execució i conclusió de les obres.....	44
TÍTOL II	RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	45
CAPÍTOL I	ESTRUCTURA I INSTRUMENTS DEL POUM	45
	Article 59 Funció i contingut social del dret de propietat	45
	Article 60 Exercici del dret de propietat	45
	Article 61 Règim urbanístic del sòl.....	45
	Article 62 Classificació del sòl.....	46
	Article 63 Qualificació del sòl	46
CAPÍTOL II	REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES URBANÍSTICS.....	46
SECCIÓ 1	DISPOSICIONS GENERALS	46
	Article 64 Definició i regulació general.....	46
	Article 65 Tipus de sistemes	47
	Article 66 Identificació dels sistemes	48
	Article 67 Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes.....	48
	Article 68 Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals	48
	Article 69 Gestió i execució dels sistemes.....	49
	Article 70 Protecció dels sistemes	50
SECCIÓ 2	SISTEMA VIARI. CLAU X	51
	Article 71 Definició, identificació i tipus	51
	Article 72 Titularitat i règim urbanístic.....	52
	Article 73 Condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema viari	52
SECCIÓ 3	SISTEMA HIDROGRÀFIC. CLAU H	55
	Article 74 Definició i identificació.....	55
	Article 75 Titularitat i règim urbanístic.....	57
	Article 76 Condicions d'ordenació, ús i protecció	57
SECCIÓ 4	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. CLAU V	62
	Article 77 Definició, identificació i tipus	62
	Article 78 Titularitat i règim urbanístic.....	62
	Article 79 Condicions d'ordenació i ús.....	63
SECCIÓ 5	SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. CLAU E	64
	Article 80 Definició, identificació i tipus	64

	Article 81 Titularitat i règim urbanístic.....	64
	Article 82 Condicions d'ordenació i ús del sistema d'equipaments	65
SECCIÓ 6	SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS. CLAU T	67
	Article 83 Definició, identificació i tipus	67
	Article 84 Titularitat i règim urbanístic.....	67
	Article 85 Condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema de serveis tècnics	68
SECCIÓ 7	SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC	69
	Article 86 Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics	69
TÍTOL III	REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ	70
CAPÍTOL I	DISPOSICIONS GENERALS	70
	Article 87 Definició del sòl urbà.....	70
	Article 88 Delimitació i ordenació del sòl urbà	71
	Article 89 Categories de sòl urbà.....	71
	Article 90 Drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat.....	71
	Article 91 Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat.....	72
CAPÍTOL II	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AL SÒL URBÀ.....	73
	Article 92 Desenvolupament del Pla en sòl urbà.....	73
	Article 93 Classes de zones.....	74
	Article 94 ZONA DE NUCLI ANTIC, CLAU 1.....	75
	Article 95 ZONA D'EIXAMPLE ENTRE MITGERES, CLAU 2a.....	81
	Article 96 ZONA DE D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR ADOSSADA HABITATGE PROTECCIÓ PÚBLICA, CLAU 5hp	83
	Article 97 ZONA D'HABITATGES AÏLLATS, CLAU 6.....	85
	Article 98 DOTACIONS ESPORTIVES I SOCIOCULTURALS, 8c	100
	Article 99 CONSERVACIÓ, CLAU 11.....	100
CAPÍTOL III	ÀMBITS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ EN SÒL URBÀ.....	106
	Article 100 Regulació general dels Polígons d'Actuació Urbanística	106
	Article 101 Definició i característiques dels Polígons d'Actuació Urbanística	107
	Article 102 Regulació general dels Plans de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat.....	119
	Article 103 Definició i característiques dels Plans de Millora Urbana.....	120
TÍTOL IV	REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	125
CAPÍTOL I	DISPOSICIONS GENERALS	125
	Article 104 Definició i objectius	125
	Article 105 Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable.....	127
CAPÍTOL II	DESENVOLUPAMENT EN EL SÒL NO URBANITZABLE.....	129
	Article 106 Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en Sòl No Urbanitzable	129
CAPÍTOL III	REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE	130
	Article 107 Regulació general dels usos.....	130
CAPÍTOL IV	REGULACIÓ GENERAL DE LES CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS EN EL SÒL NO URBANITZABLE.....	133
	Article 108 Disposicions generals	133
	Article 109 Condicions generals de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural.....	134
	Article 110 Condicions generals de les edificacions destinades a usos agrícoles, o pecuaris.....	135

Article 111	Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'interès públic.....	137
Article 112	Condicions generals de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques.....	138
Article 113	Condicions de les Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals i gas i instal·lacions de telecomunicacions	138
Article 114	Condicions del creuament del sòl no urbanitzable per línies aèries de transport elèctric d'alta tensió	140
Article 115	Conservació i tancament de les finques	140
CAPÍTOL V	CONDICIONS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL I SOBRE EL PAISATGE EN EL SÒL NO URBANITZABLE.....	143
SECCIÓ 1	PROTECCIÓ AMBIENTAL.....	143
Article 116	Definició normativa de conceptes específics del sòl no urbanitzable.....	143
Article 117	Condicions de protecció mediambiental en el sòl no urbanitzable	144
Article 118	Normes relatives a les aigües.....	144
Article 119	Normes relatives als residus.....	145
Article 120	Normes relatives a la protecció de la biodiversitat	146
SECCIÓ 2	NORMES SOBRE EL PAISATGE	149
Article 121	Geomorfologia.....	149
Article 122	Aigua	149
Article 123	Modelació agrària.....	150
Article 124	Fites visuals i fons escènics.....	151
Article 125	Construccions aïllades	152
Article 126	Infraestructures lineals.....	154
Article 127	Estudi d'impacte i integració paisatgística	154
Article 128	Les edificacions i instal·lacions agràries en el paisatge rural	155
Article 129	Informe d'impacte i integració paisatgística.....	156
CAPÍTOL VI	REGULACIÓ GENERAL DELS ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI DEL SÒL	158
Article 130	Elements bàsics del territori del Sòl No Urbanitzable.....	158
Article 131	Estructura de la propietat del sòl	158
Article 132	Edificacions i elements construïts d'especial interès.....	159
Article 133	Xarxa viària rural.....	160
Article 134	Xarxa hidrològica: torrents i rieres	161
Article 135	Els camps de conreu i la geometria dels seus marges i feixes	162
Article 136	Masses forestals i bosc interior.....	162
Article 137	Els elements naturals de la topografia. Carenes i Turons.....	162
CAPÍTOL VII	REGULACIÓ DELS ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE.....	164
SECCIÓ 1	SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL. (PE).....	164
Article 138	Definició.....	164
Article 139	Regulació	164
SECCIÓ 2	SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL. (PT).....	166
Article 140	Definició.....	166
Article 141	Regulació	167
SECCIÓ 3	SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA. (PP).....	169
Article 142	Definició.....	169
Article 143	Regulació	169
SECCIÓ 4	DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES PER A CADA SUBCLAU	170
Article 144	Subclaus.....	170
SECCIÓ 5	SUBCLAU AGRÍCOLA COMÚ. (20b).....	170
Article 145	Definició.....	170
Article 146	Condicions específiques	170
SECCIÓ 6	SUBCLAU FORESTAL COMÚ. (20c).....	171
Article 147	Definició.....	171
Article 148	Condicions específiques	171
SECCIÓ 7	SUBCLAU AGRÍCOLA DE VALOR. (21).	172

	Article 149	Definició.....	172
	Article 150	Condicions específiques	172
SECCIÓ 8		SUBCLAU FORESTAL D'INTERÈS ECOLÒGIC. (22).	173
	Article 151	Definició.....	173
	Article 152	Condicions específiques	173
SECCIÓ 9		SUBCLAU XARXA NATURA 2000. (25a).	174
	Article 153	Xarxa Natura 2000: definició.....	174
	Article 154	Xarxa Natura 2000: regulació	174
TÍTOL V		REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.....	175
CAPÍTOL I		DISPOSICIONS GENERALS	175
	Article 155	Definició.....	175
	Article 156	Categories de sòl urbanitzable.....	175
	Article 157	Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable delimitat	175
	Article 158	Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat.....	175
	Article 159	Gestió del sòl urbanitzable no delimitat	176
CAPÍTOL II		DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE	177
	Article 160	Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat	177
	Article 161	Determinacions i contingut dels Plans Parcialis	179
	Article 162	Regulació general dels Plans Parcialis Urbanístics	180
	Article 163	Paràmetres i condicions dels sectors de sòl urbanitzable delimitat.....	182
TÍTOL VI		PARÀMETRES URBANÍSTICS	197
CAPÍTOL I		CLASSIFICACIÓ O REGULACIÓ DELS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	197
SECCIÓ 1		DISPOSICIONS GENERALS	197
	Article 164	Paràmetres reguladors.....	197
SECCIÓ 2		DISPOSICIONS QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ.....	197
	Article 165	Parcel·la i parcel·lació.....	197
	Article 166	Parcel·la mínima	197
	Article 167	Regularització de la parcel·la.....	198
	Article 168	Front de parcel·la	198
	Article 169	Fondària de parcel·la	198
	Article 170	Condicció de solar	198
SECCIÓ 3		DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS O ALS ÀMBITS DE PLANEJAMENT	199
	Article 171	Coefficient d'edificabilitat bruta	199
	Article 172	Densitat màxima d'habitatges bruta.....	199
	Article 173	Edificabilitat màxima d'un sector o àmbit de planejament	199
	Article 174	Nombre màxim d'habitatges d'un sector o àmbit de planejament	199
SECCIÓ 4		DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES D'APLICACIÓ GENERAL EN QUALSEVOL TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.....	199
	Article 175	Densitat d'habitatges referida a l'edificació	199
	Article 176	Alineacions i amplada de carrer o vial	200
	Article 177	Coefficient d'edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la	200
	Article 178	Ocupació màxima de parcel·la i sòl lliure d'edificació.....	200
	Article 179	Ordenació de l'edificació	201
	Article 180	Tanques	201
	Article 181	Construccions auxiliars	202
	Article 182	Piscines	202
	Article 183	Conceptes	203
	Article 184	Planta baixa.....	203
	Article 185	Planta soterrani	204
	Article 186	Alçada de les plantes pis	204
	Article 187	Elements tècnics de les instal·lacions	205
	Article 188	Regulació de les cobertes de les edificacions	205

POUM MAIÀ DE MONTCAL

Article 189	Elements sobre la coberta: finestres i llucanes.....	206
Article 190	Cossos sortints.....	206
Article 191	Vol màxim dels cossos sortints.....	207
Article 192	Elements sortints.....	208
Article 193	Ventilació i il·luminació.....	209
Article 194	Celoberts.....	210
Article 195	Patis de ventilació.....	211
SECCIÓ 5	NORMES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS	
	ALINEACIÓ DE VIAL.....	211
Article 196	Paràmetres específics.....	211
Article 197	Alineació de vial.....	212
Article 198	Amplada de vial.....	213
Article 199	Alçada.....	213
Article 200	Determinacions de les alçades.....	214
Article 201	Regles sobre mitgeres.....	217
Article 202	Fondària edificable.....	218
Article 203	Espai lliure interior.....	219
Article 204	Reculades.....	221
SECCIÓ 6	NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ EN	
	EDIFICACIÓ AÏLLADA.....	223
Article 205	Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació.....	223
Article 206	Forma i mida de la parcel·la.....	223
Article 207	Desenvolupament del volum edificable.....	223
Article 208	Alçada màxima i nombre de plantes.....	223
Article 209	Ocupació màxima de parcel·la.....	225
Article 210	Sòl lliure d'edificació.....	225
Article 211	Adaptació topogràfica de terreny.....	225
CAPÍTOL II	CLASSIFICACIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES DÚS.....	227
SECCIÓ 1	DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS USOS.....	227
Article 212	Classes i tipus d'usos.....	227
Article 213	Habitatge.....	228
Article 214	Residència col·lectiva.....	229
Article 215	Oficines i serveis.....	229
Article 216	Comercial.....	229
Article 217	Allotjament temporal (turisme).....	229
Article 218	Restauració.....	230
Article 219	Recreatiu i d'espectacles.....	230
Article 220	Industrial.....	231
Article 221	Magatzem.....	234
Article 222	Agrícola.....	234
Article 223	Ramader.....	234
Article 224	Forestal.....	234
Article 225	Extractiu.....	234
Article 226	Sanitarioassistencials.....	235
Article 227	Educatiu.....	235
Article 228	Esportiu.....	235
Article 229	Sociocultural.....	235
Article 230	Religiós.....	235
Article 231	Administratiu.....	235
Article 232	Proveïment i abastament.....	236
Article 233	Serveis tècnics i ambientals.....	236
Article 234	Regulació de l'ús d'aparcament.....	236
Article 235	Gasolineres.....	237
Article 236	Lleure.....	238
Article 237	Ambiental.....	238
TÍTOL VII	DISPOSICIONS ADDICIONALS, TRANSITÒRIES, FINALS I	
	DEROGATÒRIES.....	239

TÍTOL VIII	ANNEXES NORMATIUS.....	241
CAPÍTOL I	NORMATIVA PLA ESPECIAL CATÀLEG MASIES I CASES RURALS	241
CAPÍTOL II	CARTA DE COLORS	244
CAPÍTOL III	ORDENANÇA REGULADORA DE SOROLLS I VIBRACIONS DE LA COMARCA DE LA GARROTXA	246

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I NATURALSA I CONTINGUT POUM

SECCIÓ 1 DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LES NORMES

Article 1 Definició i àmbit territorial del Pla

1. Aquestes Normes Urbanístiques juntament amb la resta de documents exigits per l'article 59 del Decret Legislatiu (DL TRLU) 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, constitueixen el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Maià de Montcal, el qual té per objecte l'ordenació urbanística de tot el territori d'aquest municipi, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.

2. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal revisa el text de les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades el 3 d'octubre de 1984 i s'adapta al DL TRLU 1/2010.

Article 2 Marc legal

1. El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.

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 lleis aprovades pel seu Parlament i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal del sòl en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori urbanisme i medi ambient.

3. La utilització de determinades abreviacions en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les disposicions normatives següents:

Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de Llei d'Urbanisme. DOGC nº 5686, de 5 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre de mesures urgents en matèria urbanística.
- Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

- Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Legislació urbanística estatal:

- Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refòs de la Llei del sòl.

*no aplicables a Catalunya d'acord amb la Disposició Final Primera del Decret 305/2006.
- Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprovà el Reglament de Planejament per al desplegament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (RPU).
- Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprovà el Reglament de Gestió Urbanística per al desplegament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (RGU).
- Reial Decret 2178/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprovà el Reglament de Disciplina Urbanística per al desplegament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (RDU).

4. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes Urbanístiques (NNUU) s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment. En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació completa.

5. El Pla 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.

Article 3 Contingut i interpretació

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal està integrat pels documents següents:

MEMÒRIES

- 1.- Memòria descriptiva i justificativa : Informació
- 2.- Memòria descriptiva i justificativa : Ordenació.
- 3.- Memòria Social
- 4.- Documentació ambiental
- 5.- Annexes

POUM MAIÀ DE MONTCAL

- 5.1.- Estudi de la mobilitat generada
- 5.2.- Estudi d'inundabilitat
- 5.3.- Inventari d'activitats en SNU
- 5.4.- Anàlisi Bruguers, Dosquers i La Cellera

NORMATIVA I CATÀLEGS

- 1.- Normes Urbanístiques
- 2.- Catàleg de Bens Protegits

PLÀNOLS

- I.- Plànols Informació
- O. Plànols Ordenació

PROGRAMACIÓ

- 1.- Agenda i Avaluació econòmica i financera del POUM

DOCUMENT DE SÍNTESI

1. Àmbit i abast de la suspensió de llicències i Resum de les determinacions
2. Les presents Normes Urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen un cos específic en matèria urbanística del municipi de Maià de Montcal i prevalen sobre els restants del Pla. En el no previst per aquestes Normes s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
3. Les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i, concretament, aquestes Normes Urbanístiques, s'interpretaran en base a criteris que, partint del sentit propi de llurs paraules en relació amb el context i els antecedents, tinguin en compte principalment llur esperit i finalitat, expressats en la Memòria, així com la realitat social del moment en què han de ser aplicades.
4. En cas de contradiccions entre documents del Pla o d'imprecisió, prevaldran les determinacions que impliquin menor edificabilitat i major dotació per a espais públics o d'interès públic, major protecció ambiental i amb aplicació del principi general d'interpretació integrada de les normes.
En els supòsits de conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic, que no pugui ser resolt pels criteris generals previstos a l'ordenament jurídic, prevaldrà l'establert en la documentació escrita, llevat si el conflicte es refereix a quantificació de superfícies, supòsit en el qual prevaldrà la medició resultant del plànol topogràfic.
5. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, hom s'atindrà al que indiquin els plànols d'escala més gran, és a dir, aquells en què la definició física sigui més acurada.

6. En el supòsit de concurrència sobre el territori de diverses normes o mesures restrictives o de protecció, tant les derivades de la legislació sectorial i del seu planejament específic com les de caràcter urbanístic, prevaldran les que comportin el major grau de preservació, ponderant l'interès públic i cercant la utilització més racional possible del territori.

7. Els preceptes de les diferents Ordenances Urbanístiques del Municipi de Maià de Montcal, pel seu grau d'especificació i/o regulació detallada, es consideren un cos autònom del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que contempla els preceptes bàsics o complementaris d'aquestes NNUU. L'alteració o variació dels preceptes d'aquestes Ordenances, requerirà la Modificació de l'Ordenança corresponent mitjançant el procediment previst en la legislació local vigent.

8. Les indicacions del POUM que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal s'hauran d'entendre solament com propositives i mancades de valor normatiu.

9. La memòria, els annexos i els plànols de la Informació Urbanística, relacionats en la memòria d'ordenació, tenen caràcter informatiu i justificatiu.

Article 4 Vigència i publicitat del Pla

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva, i del contingut íntegre de les Normes Urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, mantenint la seva vigència indefinidament o fins que es produeixi la seva revisió.

2. Aquest Pla, les seves Normes Urbanístiques i qualsevol altre document que l'ntegra són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'Ajuntament. Són també públics els Plans, Estudis o altres instruments urbanístics que s'aprovin en execució del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Article 5 Revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1. Podrà portar-se a terme la revisió global del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal quan es produeixi algun dels supòsits següents:

- a) Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.
- b) Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest Pla i les necessitats reals de sòl per crear habitatge, per l'establiment d'activitats econòmiques, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.
- c) Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl.

2. Quan es produeixi el supòsit previst a l'apartat 1.b d'aquest mateix article, i sempre i quan es justifiqui degudament, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, podrà ordenar la revisió del

Pla d'Ordenació, prèvia audiència a l'Ajuntament de Maià de Montcal, o acordar-la a instància d'aquest.

El projecte de revisió es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a l'aprovació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, i incorporarà els estudis urbanístics que justifiquin l'exigència de la seva Revisió i de les propostes plantejades.

Article 6 Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1. Qualsevol altra alteració de les determinacions del Pla que es produeixi, que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article precedent, tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que l'esmentada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl..

2. La proposta de modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació.

4. En cas que la modificació proposada comporti un increment de la densitat i del sostre edificable, s'hauran d'incrementar proporcionalment les reserves per a espais lliures públics, així com per a dotacions i equipaments de titularitat pública, d'acord amb les previsions dels articles 96, 65.3 i 65.4 del DL TRLU 1/2010.

5. En cas que la modificació proposada comporti una diferent zonificació o ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures, zones esportives o espais destinats a equipaments esportius, previstos pel Pla com a sistemes generals o locals, s'estarà al procediment previst en l'article 98.1 del DL TRLU 1/2010, amb l'excepció prevista a l'apartat 3, del propi article.

6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 de l'article 95 TRLU han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que no es perjudiquen els aspectes qualitatius ni quantitius dels espais afectats.

7. La previsió mitjançant planejament parcial o especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, no requerirà la seva modificació.

Article 7 Obligatorietat

Tant l'Administració, Organismes públics, com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i especialment aquestes Normes. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori,

tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-s'hi segons el que preveu l'article 106 del DL TRLU 1/2010 catalana.

CAPÍTOL II DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM

SECCIÓ 1 DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

Article 8 Iniciativa i competències

1.- El desenvolupament d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament de Maià de Montcal en la seva qualitat d'Administració actuant. Poden ser també administració actuant els consorcis urbanístics i les societats de capital íntegrament públic, quan així ho prevegin els seus Estatuts. Hi intervindran també, les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.

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

3.- L'Ajuntament, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

Article 9 Reserva pera la construcció d'habitatges de protecció pública

1.- D'acord amb les previsions establertes en el TR de la LU DL 1/2010, i també a la situació específica de tipologies edificatòries i de densitat es preveu la implantació de sostre per la construcció d'habitatge de protecció pública en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable indicant-se en cadascun d'ells les quantitats corresponents. Considerant un 2/3 parts del sostre d'habitatges de protecció pública en règim general i/o especial i 1/3 del sostre d'habitatge protegit concertat.

2.- L'aprofitament urbanístic residencial que s'obtingui en concepte de cessió segons els termes establerts en el TRLU, es destinarà a la promoció d'habitatges de protecció pública.

Article 10 Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1.- Amb l'objecte de desenvolupar i completar l'ordenació establerta per les determinacions d'aquest POUM, es redactaran plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i plans de millora urbana, segons es preveu en els articles 65 a 70 del DL TRLU 1/2010 catalana, i en els termes previstos en aquestes normes. Llevat dels supòsits en què s'estableixi com a preceptiva la redacció d'aquests instruments urbanístics, les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal seran d'aplicació directa i immediata.

2.- 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.

3.- Amb l'objecte de completar la regulació urbanística es podran aprovar Plans Parcials, Plans Especials, Plans de Millora Urbana, Ordenances, Catàlegs i Normes Complementàries. Per a l'aprovació d'ordenances reguladores específiques i/o normes complementàries, s'haurà de seguir en cada cas la tramitació establerta per la legislació urbanística vigent o normativa sectorial vigent, i per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

4.- Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal incorpora aquells plans parcials i especials elaborats en desenvolupament de les Normes Subsidiàries de Maià de Montcal de 1985 i que ja han estat aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, els quals es relacionen en aquestes Normes i mantenen la seva vigència amb l'aprovació d'aquest nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Altrament, amb el present Pla s'ha refós la normativa corresponent al planejament derivat aprovat abans de l'aprovació d'aquest Pla, de tal manera que la regulació de l'edificació en aquests àmbits, es realitza de forma directa per aquest mateix Pla.

5.- Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal 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.

6.- Els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal hauran de determinar les característiques i el traçat de les galeries i xarxes d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, gas, telecomunicacions i d'altres previstos. La distribució dels serveis haurà de fer-se mitjançant xarxa subterrània i caldrà preveure la ubicació de les centrals de transformació i/o distribució local necessàries, en sòls amb la qualificació apropiada a tal efecte. En la seva tramitació es requeriran els informes de les administracions sectorials competents per raó de la matèria.

7.- Els plans derivats hauran d'incorporar un estudi o informe ambiental, que haurà de ser sotmès a informació pública conjuntament amb el Pla.

Article 11 Plans Parcials Urbanístics

1.- Els Plans Parcials Urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 65 i 66 del DL TRLU 1/2010 i normes concordants. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del Sector.

2.- Les determinacions del planejament parcial hauran definir els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, assenyalar les alineacions i rasants, defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.

3.- Tanmateix els Plans Parcial Urbanístics hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.

4.- Els plans d'etapes dels plans parcials no podran preveure un termini superior a sis anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritats entre ells per a la seva execució.

5.- Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent, l'aprofitament urbanístic de cadascun dels sectors de planejament parcial.

6.- Quan els Plans Parcial urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 101 i 102 del DL TRLU 1/2010.

7.- Els Plans Parcial urbanístics podran completar les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, però no modificar-les.

8.- En ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic, l'Ajuntament de Maià de Montcal concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec dels propietaris afectats.

Article 12 Plans de Millora Urbana

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

2.- En el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b) del DL TRLU, així com regular la composició volumètrica i de façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del pla de millora urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de prèvia delimitació de l'àmbit.

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

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

5. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

6. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

Alhora han de contenir les previsions i documentació prevista als articles 65 i 66 del DL TRLU, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65, pel que fa a reserva de sòl.

7. Els Plans de Millora Urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. De tota manera, l'ordenació de volums es pot preveure en forma alternativa, a concretar a través de la reparcel·lació, o bé en el moment de l'atorgament de llicències d'edificació.

8. Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i en especial del sistema d'espais lliures no comportarà modificació de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre i quan no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquestes en el planejament derivat es considera indicativa.

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conté la delimitació dels diferents Plans de Millora, els quals vénen grafiats en els plànols de Zones, sistemes i sectors de planejament. Altrament en les Fitxes normatives dels Polígons d'Actuació s'incorpora una fitxa gràfica i escrita sobre les condicions de desenvolupament i gestió de cada PMU.

Article 13 Plans Especials Urbanístics

1.- Podran desenvolupar-se plans especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstos en l'art. 67 del DL TRLU 1/2010, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla i que no contradiguin les seves Normes bàsiques.

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

3.- D'acord amb el que preveu l'art. 67.1.e) del DL TRLU 1/2010, també es poden elaborar plans especials per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o a elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a l'assenyalament i localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres i/o aèries, a la infraestructura hidràulica general, a l'abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia elèctrica i resta de sistemes urbanístics generats i d'altres anàlogues d'acord amb les previsions d'aquest POUM, amb la col·laboració de les Administracions competents en la matèria i de les Entitats subministradores directament implicades en cada cas.

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

Article 14 Característiques bàsiques de les obres urbanístiques en el planejament derivat

En sòl urbà consolidat, els pla precisa les rasants i les característiques i traçat de les obres d'urbanització.

En el sòl urbà no consolidat pels que es delimiten Polígons d'Actuació, les obres d'urbanització i les rasants s'han de definir i concretar mitjançant un projecte d'urbanització i que s'ha de tramitar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació.

En el sòl urbanitzable delimitat, els Plans Parcial Urbanístics poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 69 bis. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

Sigui quina sigui la definició, be directa o be mitjançant un projecte d'urbanització, el contingut d'aquests complirà les següents condicions:

1.- Condicions generals per a tots els tipus de sòl i sectors.

1.1.- Explanació de vials i pavimentació de calçades, vorades, voreres, i espais lliures.

a.- La explanació dels vials s'ajustarà a les disposicions de la vigent normativa tècnica sobre ferms de carreteres, en funció de les característiques geotècniques del terreny i les condicions del tràfic previst que s'hauran de determinar en base a l'informe de mobilitat que serà vinculant i preceptiu per a l'aprovació del planejament.

b.- La pavimentació de les calçades s'ajustarà en quant a les seves característiques i materials al compliment de les condicions de la normativa tècnica en relació al tipus de tràfic que vingui determinat. Les solucions amb paviments continus es resoldran, amb materials asfàltics amb granulometries

POUM MAIÀ DE MONTCAL

especials que garanteixin la màxima absorció acústica, llevat que les condicions topogràfiques dels vials requereixin la utilització d'altres materials.

Preferentment s'utilitzaran paviments amb components procedents del reciclatge de materials.

c.- El disseny de les vorades es resoldrà mitjançant peces de formats normalitzats. En els carrers del quadrat central de la ciutat s'empraran peces de granit mecanitzat, en la resta de carrers de la ciutat, serà preferent la utilització d'aquest material en noves actuacions que abastin trams sencers i complerts de carrers. En la resta dels casos s'utilitzaran els materials predominants en els carrers circumdants.

Es resoldran els guals d'accés de vehicles i els passos de vianants, mitjançant solucions que permetin mantenir la continuïtat del pla del paviment de vorera i el compliment de la vigent normativa reguladora sobre supressió de barreres arquitectòniques.

La transició entre els plans verticals de les vorades i els plans inclinats en les trams dels guals i passos de vianants es resoldrà mitjançant peces especials mecanitzades de desenvolupament corbat que evitin l'aparició d'arestes i vèrtex exteriors sobre l' àmbit de la calçada.

d.- La pavimentació de les voreres es resoldrà genèricament amb la utilització de panots de formigó del tipus i format normalitzat per Maià de Montcal, llevat d'aquelles voreres que justifiquin un paviment de tipus diferenciat per formar part de conjunts urbans resolts de manera unitària o majoritària amb altres solucions i materials.

En el cas de voreres que corresponguin a eixos cívics o comercials el paviment s'ajustarà als criteris de materials i formats que es determinin per a cada zona urbana.

e.- La pavimentació dels espais urbans trepitjables amb paviments durs, es durà a terme mitjançant solucions de paviments adequades per a cada espai en concret, en relació a la seva composició urbana, ordenació funcional, durabilitat, fàcil reposició i mínim manteniment.

1.2.- Implantació o remodel·lació de xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

a.- Les xarxes d'abastament d'aigua s'ajustaran a les condicions tècniques que determina l'ens concessionari del servei públic d'aigües de Maià de Montcal. Es prohibeix la utilització de materials de PVC i de fibrociment, i s'emprarà preferentment tuberies de fosa dúctil o polietilè. Les noves instal·lacions de subministrament d'aigua contemplaran tant les xarxes d'aigua potable, com la instal·lació de tuberies i hidrants contraincendis amb la disposició que es determina segons la vigent normativa sobre protecció d'incendis. Així mateix, les noves instal·lacions incorporaran les xarxes de rec de l'arbrat i resta d'elements de jardineria que puguin disposar-se en el sector.

b.- Les xarxes de sanejament a més de respondre als dimensionats i pendents derivats dels càlculs hidràulics determinats en relació a les necessitats del

sector, s'ajustaran als requeriments tècnics què comporti la seva adequada interconnexió amb la xarxa preexistent, contemplant així la realització d'aquelles actuacions complementàries que siguin necessàries per tal d'assegurar el correcte funcionament del conjunt. Es prohibeix la utilització de tuberies de PVC.

1.3. Subministrament d'energia elèctrica.

a.- Les intervencions de nova urbanització o de reurbanització, contemplaran la implantació de la xarxa de subministrament d'energia elèctrica per als nous edificis i espais urbans mitjançant instal·lacions soterrades.

b.- Els centres de transformació es situaran en l'espai privat de les noves edificacions, quan llevat quan es tracti d'operacions de reforma de sectors consolidats per edificacions en les quals resulti inviable la seva ubicació, o bé es justifiqui expressament la seva possible localització en espais públics en base a dos condicions simultànies: a la destinació de la major part de la seva potencia a les necessitats derivades dels usos públics del sector, i la seva implantació soterrada de manera que no impliqui cap restricció funcional a la ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

1.4. Instal·lacions de gas i telecomunicacions.

a) Caldrà implantar els corresponents prismes soterrats de pas de serveis per a instal·lacions de telecomunicacions i telemàtica, segons les disposicions tècniques que s'estableixin per mitja la corresponent ordenança.

b) Les actuacions de nova urbanització contemplaran la instal·lació de tubs, corresponent a la xarxa de subministrament de gas que permeti el possible subministrament a les noves edificacions, sens perjudici del sistema energètic que finalment s'adopti.

1.5. Enllumenat públic.

a) Es disposaran les instal·lacions i els elements d'enllumenat públic adients par a la correcta intensitat d'il·luminació i uniformitat dels espais urbans, en funció de la seva funció, característiques i afluència de vianants, en base a les recomanacions tècniques vigents i la ordenança corresponent. Així mateix, les instal·lacions d'enllumenat incorporaran les solucions de disseny més adients en base al compliment de la vigent normativa sobre reducció de la contaminació lumínica, així com respecte a la minimització del consum energètic.

b) La disposició i el tipus de lluminària tendirà a la minimització de la ocupació de l'espai públic, prohibint-se la implantació de bàculs i columnes d'enllumenat en voreres o passos amb una amplada inferior a 1,50 metres. En el cas de voreres o espais d'amplada inferior a 1,50 m, les lluminàries es disposaran forçosament subjectades en les façanes dels edificis, i les instal·lacions de cablejat podran discorre vistes en façana.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

1.6. Arbrat i jardineria.

a) Es contemplarà la plantació d'arbrat en aquells espais lliures que per la seva dimensió i característiques funcionals i formals resulti adient la seva disposició. En aquells carrers que formin part de la xarxa d'eixos verds de la ciutat, definits en els plànols de Qualificació, ordenació i gestió del sòl urbà, a escala 1/2000, serà obligatòria la nova plantació d'arbrat quant les actuacions abastin com a mínim un tram sencer de carrer.

b) La nova plantació d'arbrat s'haurà de disposar en voreres que disposin d'una amplada mínima de 2,60 m en el cas d' escossells d'un metre, o de 2,80 m en el cas d' escossells d'ú coma vint metres.

c) Les espècies arbòries, arbustives i les plantes, es disposaran en funció del tipus de terreny, els criteris de composició de l'espai urbà, l' assolejament, la facilitat de manteniment, i altres factors que s'hauran de raonar expressament. Es potenciarà la utilització d'espècies autòctones i d'aquelles que comportin un menor consum d'aigua. La determinació de les característiques concretes, dimensions i desenvolupament mínim de les plantes, i terminis de garantia i conservació mínima de les noves plantacions, s'ajustarà a les prescripcions tècniques que assenyalin els corresponents plec de condicions municipals de jardineria.

Les noves plantacions hauran d'incorporar en tots els casos la corresponent instal·lació automàtica de rec per goteig o per aspersió segons les característiques de les espècies a plantar.

1.7. Mobiliari urbà i senyalització.

a) Les actuacions de nova urbanització incorporaran la disposició dels corresponents elements de mobiliari urbà: bancs i papereres en els nous espais públics, així com jocs infantils en els espais lliures que per la seva dimensió i configuració permetin la seva correcta implantació. Els diferents elements de mobiliari urbà i jocs que s'implantin hauran de respondre de manera òptima als criteris de: disseny i forma, riscos per accidentabilitat i vandalisme, materials reciclables, cost de reposició i, manteniment.

b) Les actuacions de nova urbanització hauran d'incorporar la total implantació dels elements de senyalització viària, tant per vehicles com per vianants, que resulti necessària per al correcte funcionament dels nous espais i el seu entorn. La senyalització viària inclourà les senyals verticals, horitzontals i lluminoses que requereixin els nous àmbits urbans, en funció de les determinacions del corresponent informe de mobilitat preceptiu.

2. Condicions particulars comuns als sectors de sòl urbà no consolidat en Sectors de Completació i als sectors de sòl urbanitzable delimitat.

2.1 Connexions exteriors a les infraestructures i xarxes de serveis.

a) Caldrà definir el disseny i el projecte de realització dels elements d'infraestructura viària i de mobilitat, necessaris per tal de garantir la correcta integració dels nous sectors amb el sistema general consolidat de la ciutat en el moment en que es prevegi el funcionament del nou sector.

b) Es contemplaran totes les obres necessàries per a la connexió externa de tots els serveis urbanístics necessaris per al funcionament complert dels nous sectors, des dels límits del sector fins als respectius punts de connexió amb els mateixos, així com la reposició de la urbanització que pugui resultar afectada per les referides obres.

2.2. Xarxes de sanejament.

a) Serà obligatòria la implantació d'una doble xarxa de recollida d'aigües de tipus separatiu, que incorpori d'una banda la recollida de les aigües residuals i la seva connexió fins al sistema de col·lectors que condueix a l'estació depuradora general; i per altra, la recollida de les aigües superficials d'origen pluvial i la seva conducció fins al sistema de rieres i torrents.

b) En els nous sectors de sòl urbanitzable delimitat d'activitats productives, es determinarà la reserva i el disseny d'instal·lacions per al tractament previ i depuració parcial de les aigües residuals, amb caràcter previ a la seva conducció a la estació depuradora general.

2.3. Subministrament d'energia elèctrica.

Els centres de transformació es podran situar en l'espai públic, preferentment en vials, sempre i quant la seva implantació sigui soterrada, de manera que no impliqui cap restricció funcional a la ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

Article 15 Precisió de límits

Els límits de les zones, sistemes i dels sectors de desenvolupament podran precisar-se a través dels corresponents plans parcials urbanístics o plans especials urbanístics, d'acord amb els criteris següents:

1.- Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:

1.1.- Alineacions o línies d'edificació vigents.

1.2.- Característiques topogràfiques del terreny.

1.3.- Límits de la propietat rústica o urbana.

1.4.- Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.

2.- Els ajustaments als quals es fa referència en aquest article, no podran comportar augments o disminucions en més o en menys d'un cinc per cent, en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació i que es fixen en els articles corresponents d'aquestes Normes.

3.- Quan un dels límits hagués estat delimitat per un Pla Parcial urbanístic o respongués a alineacions i límits de qualificació del sòl preestablerts i mantinguts per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, els límits s'adaptaran als que s'havien definit pel Pla Parcial Urbanístic o anteriors alineacions.

SECCIÓ 2 GESTIÓ i EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 16 Execució del planejament

1. L'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupen, correspon a l'Ajuntament com a Administració actuant; també hi participaran en les seves respectives esferes d'actuació i en el marc de les seves respectives competències, la Generalitat de Catalunya i les entitats urbanístiques especials. Així mateix els particulars hi participaran en les diverses modalitats previstos pel DL TRLU 1/2010.

2. L'execució del planejament es realitza bé per gestió integrada per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris; o bé mitjançant la gestió aïllada, especialment en sòl urbà, en aquells supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu de les càrregues i dels beneficis derivats de l'ordenació urbanística.

3. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, forma part també de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés que segueix, sense perjudici dels deures de conservació dels edificis, així com dels deures per a la seva rehabilitació, d'acord amb allò establert a l'article 42 DL 1/2010 TRLU.

Article 17 Execució dels sistemes urbanístics

1. L'execució dels sistemes urbanístics quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es realitza mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta o bé mitjançant una actuació aïllada per expropiació o conveni, en cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per l'article 150 del DL 1/2010 no fos suficient. En aquest cas, l'administració adquirent es subroga en els drets i deures de l'anterior propietari.

2. L'execució dels sistemes urbanístics quan no es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es realitza mitjançant l'actuació expropiadora que correspongui o conveni.

3. Les reserves de sòl per a sistemes, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic.

4. Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals, que aquest Pla inclou en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o bé en sectors de planejament urbanístic

derivats als efectes de la seva gestió, queden classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons escaigui, i es subjecten a les següents determinacions:

- a) Computen als efectes de determinar els sistemes urbanístics locals, al servei de l'àmbit d'actuació.
- b) S'incorporen, si escau, en la part corresponent a la delimitació poligonal del sector.

5. Els sectors o els polígons d'actuació urbanística que inclouen sòl reservat per a sistemes urbanístics generals poden ésser, en el supòsit a què es refereix l'apartat anterior, físicament discontinus, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

La concreció de la proporció de la participació dels diferents sectors i de les aportacions de l'administració en l'esmentada càrrega urbanitzadora es realitzarà, d'acord amb els criteris establerts a la Memòria del POUM.

Article 18 Polígons d'actuació urbanística

1. Per a l'execució d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i dels instruments de planejament que el desenvolupin, es delimiten els corresponents polígons d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits establerts a l'article 112 DL TRLU.

2. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conté la delimitació dels diferents Polígons d'actuació urbanística, els quals vénen grafiats en els seus plànols d'ordenació. Altrament en els punts corresponents a les característiques de cada Polígon Actuació s'incorpora una fitxa gràfica i escrita sobre les condicions de gestió de cada Polígon d'Actuació.

3. Es podrà modificar l'àmbit dels Polígons d'Actuació delimitats per aquest Pla o pel planejament urbanístic derivat amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 113 DL TRLU.

4. En sòl urbà no consolidat la delimitació de nous polígons d'actuació s'efectua a través de la Modificació d'aquest Pla. No obstant, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es podrà efectuar d'acord amb el que disposa l'article 113 DL TRLU.

5. En el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Maià de Montcal i atenent a la diferent finalitat dels Polígons d'Actuació es diferencien dos classes de Polígons d'Actuació:

- Els Polígons d'Actuació pròpiament dits que defineixen unitats de gestió que sigui susceptible d'assumir les cessions de sòl previstes pel planejament i que a la vegada tinguin entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

6. Altrament, el Pla, manté vigents la delimitació de Polígons d'Actuació provinents del planejament anterior que es revisa, amb la finalitat d'assegurar la cessió i urbanització dels sòls públics delimitats dintre de l'àmbit de gestió i les determinacions específiques que per cadascun es determina en aquest Pla.

Article 19 Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel Pla d'Ordenació

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon d'Actuació urbanística quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
2. La precisió de límits d'un Polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.
3. Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la modificació del Polígon d'actuació, seguint la tramitació establerta a l'article 119 del DL TRLU 1/2010.

Article 20 Sistemes d'Actuació

1. Els Polígons d'actuació que es delimitin, hauran de definir el sistema d'actuació i les modalitats aplicables par a la seva execució.
2. L'execució o gestió del planejament es realitza mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a l'article 121 DL TRLU 1/2010, que són el de reparcel·lació i el d'expropiació. El sistema de reparcel·lació es pot dur a terme a través de les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària. El sistema d'expropiació pot portar-se a terme d'acord amb el que preveu l'article 155 del DL TRLU 1/2010, mitjançant la gestió indiferenciada, o bé per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'Ajuntament.
3. En aquells casos en què aquest Pla no ho prevegi, l'Administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat o, si escau, del polígon, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, mitjans econòmico-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, seguint el procediment establert a l'article 119 del DL TRLU 1/2010.
4. Els polígons d'actuació d'iniciativa particular han de preveure, el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.
5. En les modalitats dels sistemes d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació d'urbanitzar, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determina, l'Administració, un cop declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys de que es tracti, i poden ésser beneficiaris de l'expropiació l'administració actuant, si no té competència expropiadores, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada o la junta de compensació corresponent.

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

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

6. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Pla d'Etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls par a dotacions públiques que determina aquest Pla o planejament derivat.

Article 21 Pla d'Etapes

1. Els Plans Parcial urbanístics i els Plans de Millora Urbana que es redactin hauran de fixar un Pla d'Etapes que contempla la cessió i execució de la urbanització en els corresponents Polígons d'Actuació urbanística o Sectors, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del planejament, les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

2. L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels Polígons d'Actuació Urbanística o Sectors facultarà a l'Administració actuant per adoptar alguna o algunes de les mesures previstes a la legislació urbanística vigent.

Article 22 Estudis d' Impacte Ambiental

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 determina 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 la normativa vigent en matèria d'avaluació d'impacte ambiental de projectes.

Article 23 Convenis urbanístics

1. Sense perjudici del que estableixen els articles 135 a 138 DL TRLU 1/2010, l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores.

Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, el marc d'actuació per a l'ordenació, el

desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.

2. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.

3. Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació pel Ple Municipal per tal de tenir plena validesa, i han de seguir la tramitació establerta a l'article 119 DL TRLU 1/2010. Així, sense perjudici de la tramitació i l'aprovació d'aquells instruments de planejament i/o d'execució que es derivin dels extrems continguts en el propi conveni.

4. 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 les finques, acusaran la corresponent anotació o inscripció en el registre de la Propietat.

SECCIÓ 3 INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

Article 24 Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 DL TRLU 1/2010. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i corriols, inclosos els rurals i d'horta, la realització de tallafocs, moviment de terres, la tala d'arbres (sense perjudici de les competències que pertoquen al Departament de Medi Ambient i Habitatge en el cas d'aprofitaments forestals i de les rompudes de terrenys forestals amb finalitats agropecuàries d'acord amb l'article 23 i el títol IV de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya), l'obertura, modificació o ampliació d'establiments industrials o comercials, els vivers i hivernacles i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori.

També restaran subjectes a llicència autorització o permís municipal les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, tant per a ser implantades com per a qualsevol canvi substancial que s'hi pretengui introduir un cop autoritzades, en els termes previstos per la pròpia Llei i la normativa de desenvolupament.

2. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, i per les ordenances reguladores corresponents.

3. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense afectar l'exigència d'obtenir la 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.

5. Quan a les actuacions d'edificació i ús del sòl es projectin en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sens perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent atorgar per part dels ens titulars del domini públic.

Article 25 Actuacions de l'Estat, Comunitat Autònoma o altres Entitats de Dret Públic

1. En relació a les actuacions assenyalades en l'article anterior, quan aquestes siguin promogudes per òrgans de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya o d'altres Entitats de Dret Públic que administrin béns estatals o autonòmics, estaran també subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal, amb les excepcions previstes a la legislació sectorial.

La mateixa subjecció abasta als actes de les entitats locals que no tinguin competència per a l'atorgament de llicència.

2. Serà d'aplicació l'article 12 de la Llei 25/88 de 29 de juliol, de Carreteres, concurrent amb l'article 42. Control preventiu municipal, del Reglament General de Carreteres.

3. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu l'article 190.2 DL TRLU 1/2010.

Article 26 Innecessarietat de l'obtenció de llicència

Les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un Projecte d'Urbanització i/o planejament derivat aprovat per a l'Ajuntament, les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, i les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

Article 27 Responsabilitats

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sens perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.

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.

Article 28 Llicències d'edificació en sòl urbà

1. Per atorgar llicència d'edificació en el sòl urbà consolidat, és necessari que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui

consideració de solar, i per això haurà de reunir els requisits establerts a l'article 29 DL TRLU 1/2010.

2. Això no obstant, en el cas de terrenys inclosos en polígons d'actuació urbanística, podrà atorgar-se llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització, d'acord amb allò contingut a l'art. 237 del Decret 305/06, en els casos següents:

a) Que l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació sigui ferma, o bé, si la reparcel·lació és innecessària, que s'hagi formalitzat la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys.

b) Que estiguin executades les obres d'urbanització bàsiques que defineix l'article 70.2 de la Llei d'Urbanisme, llevat que l'ajuntament autoritzi la simultaneïtat d'aquestes obres d'urbanització i de les d'edificació, si són compatibles, amb l'audiència prèvia de l'administració actuant, si s'escau.

c) Que la persona interessada es comprometi per escrit en el moment de demandar llicència a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres d'urbanització que atorguin als terrenys la condició de solars, així com a fer constar aquest compromís tant en les transmissions de propietat com en les cessions de l'ús de tota l'edificació o de parts d'aquesta, condicionant-les a la subrogació per part de la persona adquirent o cessionària.

d) Que la persona interessada presti fiança per a garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització que li corresponguin i les d'edificació, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques i en una quantia mínima del 12% del pressupost de les obres d'urbanització que correspongui a les finques objecte d'edificació. L'ajuntament pot exigir que es garanteixi fins al 100% del pressupost d'aquestes obres.

Els compromisos assumits en la simultaneïtat interessada han de constar com a condicions de la llicència d'edificació que s'atorgui.

Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, es poden fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la normativa aplicable.

En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

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

Article 29 Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat

En el sòl urbanitzable delimitat, només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat el corresponent pla parcial urbanístic, siguin fermes en

via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 DL TRLU 1/2010.

Article 30 Llicències en sòl no urbanitzable

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

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

Article 31 Llicències en els sòls qualificats de sistemes urbanístics

1. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes estaran subjectes, en qualsevol cas, i sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

2. L'Administració municipal sol·licitarà dels òrgans competents prèviament a l'atorgament de la llicència, el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.

3. L'atorgament de l'autorització o concessió demanial únicament substituirà l'obligació d'obtenir la llicència municipal en aquells supòsits en què el projecte aprovat amb la concessió demanial tingui el grau de precisió i detall que s'exigeix per l'atorgament de les llicències municipals i no s'hi produeixen modificacions en l'execució de l'obra prevista.

4. Les instal·lacions, obres o usos pels quals es sol·licita llicència hauran d'adaptar-se a més de als Plans d'Ordenació i/o Usos, a aquelles prescripcions de caràcter constructiu i estàtic que fixi l'Ajuntament.

5. En el procediment de sol·licitud de la llicència municipal s'hauran d'incorporar els informes i estudis d'impacte ambiental necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi avaluar-ne els seus efectes, i en el seu cas, establir les mesures correctores necessàries per paliar els possibles efectes negatius.

6. La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental de l'entorn respecte als efectes nocius o deterioradors del medi ambient. També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin

els abocaments directes d'aigües residuals als cursos d'aigua. En aquests casos caldrà acreditar i justificar documentalment el tipus i característiques tècniques d'aquestes mesures.

Article 32 Certificats d'aprofitament urbanístic

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars poden demanar informes d'aprofitament urbanístic, presentant la sol·licitud en el Registre General de l'Ajuntament.

2. L'Ajuntament ha de lliurar el certificat d'aquest informe en el termini d'un mes, a comptar des de la data de presentació de la sol·licitud.

3. Si la finca objecte de la consulta és edificable, el certificat tindrà una vigència de sis mesos a comptar des de la notificació a l'interessat i serà preceptiu d'atorgar llicència respecte d'un projecte ajustat a les normes vigents en el moment de la corresponent sol·licitud de certificat, d'acord amb el contingut d'aquest, quan la llicència es demani, dins de l'esmentat termini de vigència, en la forma establerta per la legislació de règim local i sense defectes inesmencables. Tot això sense perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial.

La sol·licitud de la llicència, en aquest supòsit, no es veurà afectada per la suspensió de llicències regulada per l'article 73.1 del DL TRLU 1/2010.

4. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determina la legislació urbanística vigent.

5. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sens perjudici de les responsabilitats administratives que puguin derivar-se'n.

SECCIÓ 4 RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UN POLÍGON D'ACTUACIÓ O SECTOR DE PLANEJAMENT DERIVAT

Article 33 Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a l'article següent, les construccions, les instal·lacions i els usos que per l'aprovació del planejament quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderrocament. També queden en aquesta situació les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel capítol II del Títol setè del DL TRLU 1/2010.

2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, 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 en diverses fases.

3.- Les masies incloses en el catàleg de Bens afectades per la definició dels amples de camins, queden excloses de la consideració de Fora d'Ordenació, i en el cas de l'ampliació del camí, caldrà buscar-la cap al sentit contrari a la de l'edificació existent.

Article 34 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fóra d'ordenació

La situació de fora d'ordenació de construccions i instal·lacions comportarà el següent règim jurídic, d'acord amb el que estableix l'article 108 del DL TRLU 1/2010:

1. Obres prohibides i obres autoritzables.

a) Obres prohibides:

- Obres de consolidació
- Obres d'augment de volum
- Obres de modernització

b) Obres autoritzables:

Reparacions que exigeixin la salubritat, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions i instal·lacions. També es podran autoritzar obres de manteniment per a garantir la seguretat de l'edifici.

Les obres que s'autoritzin no comportaran en cap cas augment del valor d'expropiació, ni es tindran en compte en els expedients de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats.

c) L'eficàcia de les llicències atorgades a precari per obres de les autoritzables en els edificis en situació de fora d'ordenació, quedarà supeditada a la seva anotació al marge de l'última inscripció de domini de la finca corresponent en el Registre de la Propietat, en els termes previstos a l'article 76 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb inclusió de documentació gràfica acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres autoritzades.

2. Usos i activitats autoritzables.

a) Els usos i activitats que disposin de la preceptiva llicència o autorització amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla podran continuar en exercici mentre no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderroc, sempre i quan no siguin incompatibles amb el nou planejament, i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona aquest Pla i l'Ordenança corresponent.

b) Els canvis d'ús i les instal·lacions de noves activitats podran autoritzar-se a precari, amb les condicions establertes a l'article 53.5 i 53.3 DL TRLU 1/2010, sempre i quan no comportin la realització d'obres no autoritzables o que dificultin l'execució del planejament.

c) S'admetran els canvis de nom del titular de l'activitat existent legalment instal·lada, sense més condicions, sempre i quan no comportin l'atorgament d'una nova llicència, en quin cas s'estarà al previst en els apartats precedents.

d) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat provisional en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris o de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats.

Article 35 *Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme*

1. Estaran en situació de volum o ús disconforme les construccions i instal·lacions existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o del planejament que el desenvolupi que tingui un volum d'edificació disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament, però que no quedin fora d'ordenació.

2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçada, fondària, 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.

Article 36 *Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme*

Les construccions i instal·lacions amb volum disconforme respecte dels nous paràmetres imperatius, tindran el règim jurídic següent:

- Obres i usos autoritzables.

S'hi autoritzaran obres de consolidació, rehabilitació, reforma i d'augment de volum, sense superar el volum màxim admés pel pla, tots els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.

Pel que fa als usos preexistents, aquests podran mantenir-se mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest planejament i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi aquest POUM i les Ordenances Reguladores corresponents.

Article 37 *Edificis i instal·lacions incloses dins de sectors de planejament urbanístic derivat o polígons d'actuació urbanística*

Els edificis o les instal·lacions existents amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que estiguin dintre d'un sector de planejament urbanístic o d'un polígon d'actuació urbanística definit per aquest Pla queden subjectes a les següents situacions generals:

1.- Edificis i instal·lacions inclosos dins d'un sector de planejament urbanístic derivat.

a) Fins a la tramitació del planejament que el desenvolupi.

Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àmbit, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les

determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.

No obstant, per a plans especials urbanístics en sòl urbà, aquest Pla estableix un règim transitori particular per a l'autorització d'obres i usos a precari, segons s'indica en les fitxes corresponents dels Plans de Millora.

- b) Durant la tramitació del planejament de desenvolupament.
Caldrà estar al que determina 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.

2.- Edificis i instal·lacions dins d'un polígon d'actuació urbanística.

- a) Fins a la tramitació de l'instrument d'execució (projecte de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats o d'expropiació).
En general, s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació quan l'edificació estigui directament afectada a vial, zona verda o equipament, llevat del cas que el polígon d'actuació urbanística s'executi per expropiació, en què tot l'àmbit estarà en situació de fora d'ordenació. En qualsevol altre cas l'edificació estarà en situació de volum disconforme. Això sens perjudici d'aquells casos en què aquest Pla d'Ordenació urbanística Municipal estableixi disposicions transitòries específiques en els annexes per a cada Polígon d'Actuació delimitat.
- b) Durant la tramitació dels instruments d'execució.
Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències de conformitat amb la legislació vigent.
- c) Un cop sigui executiu l'instrument de gestió.
S'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

Article 38 Règim transitori

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estan contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes Urbanístiques o en els seus annexos normatius, així com en les disposicions transitòries del planejament de desenvolupament que es tramiti.

SECCIÓ 5 INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

Article 39 Infracció urbanística

1. Constituirà infracció urbanística tota acció u omissió que presumptament comporti vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores, i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina el

DL TRLU 1/2010 i el seu reglament d'execució, i d'acord amb la tipificació establerta per les disposicions esmentades.

2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix el DL TRLU 1/2010, la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, el qual pot comportar la instrucció d'un o diversos procediments que tinguin per objecte conjuntament o separada, respectivament, la imposició de sancions als responsables, l'adopció de mesures de reposició de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i perjudicis causats.

SECCIÓ 6 DOCUMENTACIÓ DE LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIES

Article 40 Contingut mínim i comú de tota sol·licitud de llicència

1. Sens perjudici del que puguin establir les Ordenances municipals, tota sol·licitud de llicència contindrà, almenys, les indicacions següents:

- a.- Per a les persones físiques, nom, cognoms, domicili i document d'identitat de la persona interessada i del peticionari. Si es tracta de persones jurídiques: raó social, codi d'identificació fiscal i domicili, així com també la identificació i domicili del representant legal i del peticionari.
- b.- Identificació del lloc assenyalat per rebre notificacions.
- c.- Situació de la finca.
- d.- Descripció de l'obra, ús, operació o instal·lació objecte de la sol·licitud de llicència.
- e.- Les altres circumstàncies que, segons el tipus de llicència, es determinen en els articles següents.
- f.- Lloc, data i signatura.
- g.- Autoritat a la qual va dirigida la sol·licitud, que serà l'Alcaldia.

2. L'Ajuntament podrà establir que la sol·licitud sigui formulada en l'imprès oficial municipal.

Article 41 Classificació de les llicències

Les llicències es classifiquen en:

1. Les que requereixen l'aportació d'un projecte tècnic subscrit per tècnic competent, són aquelles obres d'edificació, d'ampliació, de reforma, de reparació o de rehabilitació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents i, en tot cas, les següents:

- a.- Les que afectin als fonaments o als elements estructurals.
- b.- Les que modifiquin el volum o les superfícies construïbles, les instal·lacions o els serveis comuns.
- c.- Les que alterin el nombre d'habitatges o locals existents.
- d.- Les que substitueixin o modifiquin els usos preestablerts o previstos.
- e.- Les que afectin béns immobles catalogats.
- f.- Les construccions auxiliars, garatges, magatzems, coberts i piscines.
- g.- La distribució interior dels edificis.
- h.- La instal·lació de grues torre.

- i.- Les obres d'enderrocament total o parcial dels edificis.
- j.- Els moviments de terres
- k.- La realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública, així com le sobres d'implantació i/o, modificacions de serveis a la via pública i a l'espai públic.
- l.- Les parcel·lacions de finques quan hagin de ser objecte de llicència.
- m.- Aquelles actuacions per a les que la normativa vigent exigeixi projecte tècnic.

2. Les que no requereixen projecte tècnic, per la seva escassa dificultat, que són les no previstes en l'apartat anterior. No obstant això, podrà ser exigida la direcció de tècnic competent o la presentació de memòria, plànols o croquis quan les característiques de l'obra ho fessin necessari.

Article 42 Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres

1.- A la sol·licitud de les llicències d'obres que requereixin projecte tècnic, sens perjudici de la que exigeixi la normativa vigent, s'acompanyarà la documentació següent::

a.- Projecte tècnic, per duplicat , adequat a l'obra, ús o instal·lació, i integrat almenys per:

- Memòria en la qual sigui descrita l'operació , obra, ús o instal·lació amb la precisió i abast suficients per a avaluar, juntament amb els altres documents, la pertinència de la llicència.

- Pressupost de l'obra.

- Plànols de situació i emplaçament amb base topogràfica a l'escala adequada.

Es detallaran els serveis urbanístics existents en un radi de 50 metres. A la base topogràfica les corbes de nivell tindran equidistàncies d'un metre i s'indicarà el seu estat actual i la modificació proposada, justificant l'adaptació topogràfica del terreny, l'edificació i l'arbrat.

- Plànols d'informació a escala 1:1000 sobre la base del POUM, detallant la situació dels edificis, fondàries, alçades, etc.

- Plànols de l'obra projectada, a escala no inferior de 1:100.

b.- Fotografies de l'estat actual de l'edificació i de la parcel·la, vials i voreres, que permetin una correcta visualització del seu estat inicial.

c.- Destinació actual i projectat de la finca, si hi hagués canvi d'ús.

d.- Nomenament dels tècnics competents que assumeixen la direcció de l'obra.

e.- Estudi de seguretat i salut.

f.- Justificació de l'avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originaran durant les obres, conforme la normativa sectorial vigent, reguladora dels enderrocs i altres residus de la construcció i, finançar en el moment d'obtenir la llicència urbanística municipal els costos previstos de gestió dels residus.

g.- L'escriptura inscrita en el Registre de la Propietat quan sigui determinant per a la concessió de la llicència.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

Quan procedeixi, l'autorització dels organismes competents en la matèria del domini públic afectat per l'actuació.

2.- A les sol·licituds de llicència d'obres que no requereixin projecte tècnic, sens perjudici de la que exigeixi la normativa vigent, s'acompanyarà la documentació següent:

- a.- Memòria i pressupost de l'obra.
- b.- Si s'escau, direcció de l'obra.
- c.- Si s'escau, plànols o corquis de l'obra.
- d.- Designació de l'empresa constructora, en els termes de l'apartat 1 f del present article.

3.- Per iniciar les obres cal comunicar a l'Ajuntament la designació de l'empresa constructora, acompanyant el document on el contractista assumeixi l'execució de l'obra, i la declaració jurada o promesa d'estar al corrent del pagament de tributs. Si l'obra es fes per autoconstrucció, el constructor haurà de ser el titular de les obres o persona de la mateixa unitat familiar, i hauran d'estar destinades les obres al propi ús. En aquest cas, el promotor signarà el compromís de no contractar cap empresa constructora ni remunerar persones, sota l'advertiment de les responsabilitats legals. L'Ajuntament podrà comunicar aquestes circumstàncies a l'Administració de treball i seguretat social.

Article 43 Documentació de la llicència de tallada d'arbres

1. Les sol·licituds de tallada d'arbres haurà de justificar el motiu de la tallada i es podrà denegar si no queda plenament justificada la seva necessitat o condicionar el seu atorgament a la substitució per altres espècies o elements vegetals, d'acord amb les indicacions dels serveis tècnics municipals.

2. Les sol·licituds de llicència d'obres, quan l'execució de les mateixes comporti la tallada d'arbres o la supressió de masses de vegetació, haurà d'indicar-ho expressament justificant la seva necessitat i les mesures que s'adoptin per a la seva reposició.

3. En els sòls qualificats de sistemes generals o locals queda prohibida en tots els supòsits la tallada mentre no s'executin els mateixos.

4. En el sòl no urbanitzable serà necessària, a més a més, l'autorització dels serveis territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

Article 44 Documentació de la sol·licitud de llicència d'enderroc

A la sol·licitud de la llicència d'enderroc, total o parcial, s'acompanyarà la documentació següent:

- a.- Projecte tècnic que inclogui:
 - Plànol d'emplaçament a escala 1;500 o 1:1.000 en base del POUM.
 - Plànol de les plantes, alçats i seccions que permetin apreciar l'abast de l'enderroc, amb fotografies de l'interior i de les façanes pròpia i veïnes.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

- Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i mesures de seguretat en relació a l'obra, les finques veïnes i la via pública.

- Pressupost de l'obra.

- Fotografies de l'estat actual de l'edificació, del solar, de les voreres i dels vials.

b.- Direcció d'obra per tècnic competent.

c.- Justificació de no estar inclòs l'edifici o algun dels seus elements en el Catàleg de béns protegits.

d.- Avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originaran i especificar la instal·lació o instal·lacions de reciclatge i disposició del rebuig on es gestionaran en el cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra, finançar, en el moment d'obtenir la llicència urbanística municipal, els costos previstos de gestió dels residus, conforme el Decret 201/1994, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.

Article 45 Documentació de la sol·licitud de llicència per a la instal·lació de grues torre

1. A la sol·licitud de llicència per a la instal·lació de grues torre s'acompanyarà la documentació següent:

a.- Plànol de situació i d'ubicació de la grua en relació a la finca de l'obra i finques immediates.

b.- Indicació de la base d'assentament, alçada màxima, posició del contrapès, àrea d'influència del braç i altura de les edificacions i instal·lacions al seu abast.

c.- Certificació de la casa instal·ladora, subscripta per tècnic competent, acreditativa del perfecte estat dels elements de la grua, fent constar les càrregues màximes, en les posicions més desfavorables, que puguin ser transportades en els diferents supòsits d'ús que es prevegin.

d.- Assumpció per l'instal·lador de la responsabilitat fins a deixar-la en condicions de funcionament.

e.- Document expedit i visat per tècnic competent, acreditatiu que assumeix el control del funcionament i la seguretat de la grua.

f.- Pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil mínima segons la normativa vigent pels danys de qualsevol classe que pugui produir el funcionament de la grua durant l'estada a l'obra.

g.- Document diligenciat i segellat per una entitat d'inspecció i control.

h.- L'altra documentació que pugui establir la normativa específica aplicable.

2. En el cas que per qualsevol motiu les obres d'edificació que comporten la instal·lació de la grua restin aturades, s'haurà de desmuntar aquesta per motius de seguretat pública.

Article 46 Documentació de la sol·licitud de llicència de primera utilització

A la sol·licitud de llicència de primera ocupació s'acompanyarà la documentació següent:

- a.- Certificat de final d'obra, signat pels tècnics directors i visat.
- b.- Plànols definitius que recullin les modificacions introduïdes durant l'obra respecte del projecte aprovat o, en cas contrari, certificació tècnica que no n'hi han hagut.
- c.- Certificació tècnica que han estat reposats els serveis i elements urbans afectats per les obres on es faci constar la connexió de la instal·lació d'evacuació d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram.
- d.- Fotografies de l'obra acabada.
- e.- L'altra documentació o requisits que exigeixi la normativa vigent d'aplicació.

Article 47 Documentació de la sol·licitud de llicència de parcel·lació

1. Està subjecta a llicència de parcel·lació tota segregació o divisió d'una finca en altres d'independents, així com tots aquells supòsits que determina la normativa urbanística vigent, sempre i quan la parcel·lació no derivi d'un projecte de reparcel·lació. En sòl no urbanitzable no es podran efectuar parcel·lacions urbanístiques, i en sòl urbà i urbanitzable, la parcel·lació urbanística requereix, en qualsevol cas, l'aprovació prèvia dels instruments de planejament que els hagin de desenvolupar.

2. A la sol·licitud de llicència de parcel·lació s'acompanyarà un projecte tècnic que inclogui la documentació següent:

- a.- Memòria que faci referència al pla d'ordenació que estableixi les condicions de parcel·lació; es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació; i es descriguin la finca a parcel·lar i les parcel·les resultants, amb expressió de la situació, superfície i finques amb les quals limiten.
- b.- Plànol de situació, a escala no inferior a 1:2.000.
- c.- Plànol topogràfic, a escala 1:500, de la finca a parcel·lar i de les finques confrontats, on es representin els elements naturals i constructius existents,
- d.- Plànol d'informació a escala 1:500, on s'indiqui la ubicació de les dotacions públiques del sector, polígon o unitat d'actuació on estigui inclosa la finca, si s'escau,
- e.- Plànol de la finca a parcel·lar i de les parcel·les resultants, a escala 1:500.
- f.- Els altres requisits establerts legalment o necessaris per a la interpretació de la parcel·lació proposada.

Article 48 Documentació de la sol·licitud de llicència sobre béns catalogats

A la sol·licitud de llicència sobre béns catalogats s'acompanyarà, a més a més del que es preveu a les llicències d'obres, i del que disposi la normativa d'aplicació, la documentació següent:

a.- Projecte tècnic que inclogui:

- Memòria en la que es justifiqui l'obra o l'ús i s'assenyali la destinació o finalitat.
- Plànols informatius de l'estat actual de l'edificació, acompanyats d'un reportatge fotogràfic.
- Plànols de l'entorn de l'edifici o construcció, detall de façanes i elements constructius, i descripció de materials emprats en la construcció, acompanyats d'un reportatge fotogràfic.
- Plànols on es detallaran adequadament les obres que es preveuen realitzar, i la seva incidència en l'obra existent.

b.- Autorització del Departament de Cultura o d'altres organismes competents en la matèria, en cas que sigui necessari pel tipus de bé.

Article 49 Particularitats del projecte de reforma

En cas de tractar-se d'obres de reforma, el projecte es grafiarà de la manera següent:

a.- Si és amb colors:

- En negre, la part que es conservi.
- En groc, l'obra o element que desaparegui.
- En vermell, l'obra nova.

b.- També es podrà explicar per plànols separats.

c.- En un i altre cas, s'aportaran fotografies de l'obra o element que desaparegui.

Article 50 Particularitats de la publicitat a les façanes dels edificis

1. Els rètols, cartells o plafons hauran d'harmonitzar amb l'estil de la façana i amb les característiques estètiques i ambientals del sector.

2. Les mides de volada dels rètols, cartells o plafons seran les següents:

a.- Els que sobresurtin menys de 0,05 metres del pla de façana, poden situar-se a qualsevol alçada. Les dimensions màximes seran de 0,40 x 0,40 metres.

b.- Els que sobresurtin més de 0,05 metres del pla de façana, amb el màxim de 0,15 metres, hauran d'estar a una alçada superior als 2,50 metres per damunt del nivell de la vorera, i en cap cas podran sobresortir més que aquesta. Les dimensions màximes seran les que s'adaptin als forats arquitectònics o als elements sortints de l'edifici.

c.- Els rètols perpendiculars a la façana o de banderola, inclòs el suport, no podran

POUM MAIÀ DE MONTCAL

sobresortir més de 0,50 metres, i hauran d'estar a una alçada mínima de 4 metres per damunt del nivell de la vorera. L'alçada màxima del rètol serà de 0,80 metres. Són prohibits en carrers inferiors als cinc metres. Els rètols de banderola no podran ser lluminosos. S'exceptuen els rètols de les farmàcies.

3. La publicitat se situarà en el propi edifici de l'establiment o activitat.

4. En els terrats solament s'autoritza la publicitat genèrica de l'edifici o nom de l'establiment que l'ocupi majoritàriament. L'alçada màxima del cartell serà d'11,20 metres i no podrà superar la dècima part de l'alçada de l'edifici. La longitud no superarà una tercera part de la façana de l'edifici. El seu fons no pot ser opac.

5. Els rètols de publicitat situats a les parets mitgeres que quedin vistes es podran col·locar sempre i quan es procedeixi a l'arranjament de la mitgera donant-li el tractament de façana.

6. La publicitat a les façanes dels locals en els sectors industrials es regularà per les ordenances dels respectius plans parcials.

7. En tot el que no hi estigui previst, s'aplicarà la normativa d'aquest POUM sobre els cossos sortints.

Article 51 Particularitats de la publicitat a les vies públiques

1. Els senyals indicatius dels establiments a les vies públiques hauran d'estar normalitzats o homologats.

2. Només s'autoritzaran aquells senyals que siguin imprescindibles per a possibilitar l'adequada localització de l'establiment.

3.- En el Sòl No Urbanitzable no s'admeten tanques de publicitat o altres cartells que no siguin les de senyalització del sistema viari.

SECCIÓ 7 PROCEDIMENT D'ATORGAMENT DE LES LLICÈNCIES

Article 52 Procediment, forma i notificació de les llicències

1. La competència i el procediment per a atorgar les llicències urbanístiques s'ajustarà al que preveu la legislació de règim local.

2. El contingut mínim de la llicència serà el següent:

a.- Número de l'expedient.

b.- Nom i domicili del peticionari de la llicència.

c.- Situació de la finca i identificació cadastral

d.- Descripció de l'obra, ús o instal·lació objecte de la llicència.

e.- Terminis de caducitat, d'acord amb aquestes Normes.

f.- Prescripcions generals i condicionaments particulars, si n'hi hagués.

- g.- Liquidació tributària i terminis i forma d'ingrés.
- h.- Òrgan que la resol i data d'acord.
- i.- Indicació de recursos procedents, òrgan davant del qual s'ha d'interposar i terminis d'interposició.
- j.- Els altres requisits que s'estableixin en la normativa d'aplicació.

Article 53 Abast de les llicències

1. Tot allò que es disposa en aquestes normes urbanístiques, en ordenances i en disposicions de caràcter general respecte a condicions d'edificació i ús del sòl, normes de seguretat, de sanitat, de gestió de residus, d'estètica, de policia urbana i d'altra mena, estarà implícitament inclòs en el contingut de l'acord d'atorgament de les llicències.
2. Els titulars de llicències hauran de respectar, juntament amb les condicions implícites, les clàusules particulars expressades en les llicències. No es podrà invocar la inobservança de disposicions o clàusules d'obligat compliment en base a la insuficiència del contingut de la llicència.

Article 54 Condicions de l'atorgament

Les llicències seran atorgades amb subjecció a allò que disposen aquest POUM i la normativa d'aplicació pel que fa a la classe de sòl, el tipus de zona i destinació i les condicions d'aprofitament, d'edificabilitat i d'ús que es preveuen.

Article 55 Deficiències

1. Quan en la tramitació del procediment de concessió de llicència s'observessin deficiències, es distingirà entre les que s'han d'esmenar prèviament a la llicència o les que poden ser objecte de condicionament en la llicència, que s'incorporaran a la mateixa com a condicions particulars.
2. S'hauran d'esmenar prèviament les deficiències d'acord amb les següents situacions:
 - a.- Aquelles deficiències derivades de la insuficiència de documentació.
 - b.- Aquelles deficiències o incoherència de les dades tècniques incloses dins del projecte a les que correspongui esmenes de la documentació aportada.
3. En aquests casos, les deficiències s'hauran de notificar a l'interessat, perquè les esmeni en el termini dels següents deu dies (en la situació 2.a de manca de documentació) i un termini màxim de 2 mesos (en la situació 2.b de deficiències o incoherència de la documentació aportada), amb l'avertiment que el termini per resoldre queda suspès mentrestant, i de les causes de caducitat del procediment o denegació de la llicència.

Article 56 Terminis i caducitat de les llicències

POUM MAIÀ DE MONTCAL

1. Totes les llicències hauran de preveure un termini per al començament de les obres i un altre per a acabar-les. Els terminis de començament i d'acabament es faran en funció de la classificació de les obres prevista a l'article anterior, i són els següents:

a.- Obres de nova planta i obres parcials d'intervenció en edificis, que requereixin projecte tècnic: un any per a començar-les i tres anys per a acabar-les.

b.- Obres de connexió a serveis a la via pública: 3 mesos inici, 6 per acabar-les.

c.- Per a la resta d'obres: sis mesos per a començar-les i un any per a acabar-les.

d.- La llicència d'instal·lació de grues torre tindrà, com a màxim, la mateixa durada que l'obra sobre la qual actuen.

2. Les llicències caducaran pel transcurs dels terminis de començament o acabament de les obres. Aquests terminis de caducitat seran indicats en les condicions generals de la llicència. Els terminis es computaran des del dia següent de la notificació de la llicència a l'interessat.

3. La caducitat serà declarada per l'òrgan al qual correspon la seva concessió, i determinarà l'arxiu de les actuacions. Declarada la caducitat, caldrà sol·licitar llicència per les obres no executades, a les quals serà d'aplicació l'ordenació urbanística en vigor, inclosa l'adaptació a la normativa tècnico-constructiva aprovada amb posterioritat a la llicència, així com satisfer els tributs locals corresponents.

SECCIÓ 8 NORMES EN L'EXECUCIÓ I CONCLUSIÓ DE LES OBRES

Article 57 Direcció de les obres i modificacions durant el curs d'execució

1. Totes les obres que requereixin projecte tècnic o les que, per les seves característiques, resulti necessari, s'executaran sota la direcció facultativa de tècnic legalment competent.

2. En cas de la renúncia del tècnic/s director de les obres, aquesta s'haurà de notificar a l'Ajuntament, en el termini de tres dies, per escrit visat en el qual farà constar la causa. El promotor haurà de suspendre immediatament les obres i designar un nou facultatiu director de l'obra, comunicant per escrit a l'Ajuntament l'acceptació visada del tècnic. Es prendran, en tot cas, les mesures de seguretat que requereixi l'obra, tenint en compte que si les obres afectessin l'estructura de l'edifici, la designació del nou tècnic haurà de ser immediata.

3. Si durant el transcurs d'una obra fos necessari introduir en el projecte alguna modificació, se sol·licitarà la modificació de la llicència prèviament a la seva execució, la qual donarà lloc a la liquidació de tributs per aquest concepte en la part que excedeixi del pressupost de l'obra inicialment projectada. Per als simples reajustaments del projecte a l'obra, serà suficient la presentació d'un croquis explicatiu del canvi a l'Ajuntament, en el moment d'executar-se.

4. Excepcionalment, si durant l'execució de les obres es modifiqués l'estructura o l'aspecte exterior, per exclusiva raó d'higiene, les obres no seran aturades durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte si la sol·licitud va acompanyada d'un annex comprensiu de la justificació i de la certificació corresponents de l'arquitecte director de les obres, que es responsabilitzarà de la legalitat de les alteracions a introduir-hi. També s'acompanyarà un aval bancari equivalent al tres per cent del pressupost inicial de les obres en garantia de les responsabilitats disciplinàries per al cas que la modificació no fos legalitzable. No serà d'aplicació aquesta solució excepcional si la modificació té per objecte l'augment del nombre d'habitatges, l'alteració de les normes sobre l'ús del sòl, l'altura, el volum, la situació de les edificacions i l'ocupació màxima permesa de les parcel·les, que necessitaran de llicència prèvia.
5. Les obres que no s'ajustin a la llicència seran suspeses immediatament, i sotmeses a procediment disciplinari i/o sancionador d'acord amb allò que disposa la present normativa i la legislació urbanística vigent,

Article 58 Obligacions durant l'execució i conclusió de les obres

1. En totes les obres haurà d'haver-hi un exemplar del projecte, de la llicència d'obres i còpia de la documentació laboral i de seguretat social dels treballadors de l'empresa constructora, a disposició dels tècnics i personal municipal. Si es detectessin situacions irregulars, l'Ajuntament podrà posar-ho en coneixement de l'organisme competent.
2. Durant les obres de construcció, ampliació, addició, reforma, reparació i millora de tota classe, els facultatius i personal de l'Ajuntament que, d'acord amb la legislació urbanística vigent tindran la condició d'autoritat, podran inspeccionar els treballs quan ho creguin convenient o quan ho disposin altres Administracions en el marc de les seves competències. En tot cas, podran citar el promotor o el director de l'obra perquè assisteixin a les visites d'inspecció, de les quals s'estendrà l'oportuna acta.
3. Si de la inspecció resultés que en l'execució de l'obra s'infringeixen aquestes normes o la legislació urbanística vigent o que les obres no s'ajustessin a les condicions de la llicència, es comunicarà aquest fet a l'òrgan municipal competent, que incoarà expedient de protecció de la legalitat urbanística i ordenarà la suspensió de l'obres i adoptarà les mesures preventives que cregui convenientes a fi que les obres il·legals no segueixin el seu curs.
4. Dins de les quaranta-vuit hores immediates a la conclusió de l'obra es retiraran els materials que hi resten, i es reposarà la vorera i la calçada si abans no ho haguessin permès les necessitats i operacions de la construcció.
5. Acabades les obres, el promotor, dins dels següents quinze dies, sol·licitarà a l'Ajuntament la llicència de primera utilització o ocupació de l'edifici, acompanyant la documentació prevista en aquestes normes. Rebuda aquesta documentació, els tècnics municipals realitzaran la corresponent visita d'inspecció, i si es comprovés que l'edificació s'ajusta al projecte aprovat i, en el seu cas, a les modificacions, i que s'han reposat el serveis i els elements urbans afectats, s'expedirà la llicència de primera utilització o ocupació dels edificis.

TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I ESTRUCTURA I INSTRUMENTS DEL POUM

Article 59 Funció i contingut social del dret de propietat

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

Article 60 Exercici del dret de propietat

1. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions, les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sota el principi de la seva funció social i dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació urbanística vigent, per aquest Pla, el planejament derivat, així com les ordenances de desenvolupament, d'acord amb el que estableix l'article 5 del DL TRLU 1/2010.

2. És requisit d'inexcusable observança per a la validesa i l'eficàcia de l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, el compliment dels deures imposats per aquest Pla d'Ordenació Municipal, així com pel planejament i Ordenances que el desenvolupin, tant en matèries de planejament, gestió o execució, com en matèries d'ús del sòl i d'edificació, de conformitat amb els preceptes esmentats a l'apartat 1 d'aquest article.

3. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut del DL TRLU 1/2010, ni d'aquest Pla d' Ordenació Municipal, planejament derivat i Ordenances que el desenvolupin.

4. L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions prevista en aquest Pla no confereix dret als propietaris a exigir indemnització, ja que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, llevat dels supòsits expressament establerts per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions i pel DL TRLU 1/2010.

5. El subsòl queda sotmès a les servituds administratives necessàries par a la prestació de serveis públics o d' interès públic, sempre que aquesta utilització sigui compatible amb l' ús de l' immoble privat servent. En cas que no sigui compatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, s'haurà de procedir a la seva expropiació.

En qualsevol cas, l'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl queden condicionats a la preservació de les restes arqueològiques d' interès declarat, si fos el cas.

Article 61 Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveu el Text Refós de la Llei del Sòl i el Títol Segon

del DL TRLU 1/2010, es defineix a través de la classificació del sòl i de la qualificació del sòl.

Article 62 Classificació del sòl

1.- El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica el sòl del terme municipal de Maià de Montcal, d'acord amb l'article 24 i següents del DL TRLU 1/2010 en:

- . Sòl urbà (SU)
- . Sòl urbanitzable Delimitat (SUD)
- . Sòl no urbanitzable (SNU).

2.- Dins del sòl urbà, atenent a condicions establertes en els articles 30 i 31 del DL TRLU 1/2010, el Pla estableix una diferenciació entre el sòl urbà consolidat i el sòl urbà no consolidat.

3.- Altrament dintre del sòl urbanitzable el Pla preveu una única categoria de sòl que correspon a la del Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD) delimitat. Dins del sòl urbanitzable delimitat, s'estableix una categoria particular per aquells sòls que tot i essent urbanitzables ja disposen del document derivat corresponent aprovat definitivament que per tant s'entén que es tracta de sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat.

4.- La delimitació d'aquestes classes i categories de sòl es grafia en el plànol d'ordenació de la sèrie - Règim del sòl- , a escala 1/10.000.

5.- La regulació de cadascuna de les classes de sòl abans esmentades i de les seves respectives categories, es determina als Capítols II, III i IV d'aquest Títol.

Article 63 Qualificació del sòl

1.- El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal qualifica el sòl en zones i sistemes. En els àmbits dels sectors de desenvolupament s'estableixen "zones preferents a detallar" i "sistemes indicatius". La flexibilitat o no dels sistemes ve definida en els articles corresponents a cada sector, en relació amb la determinació o no d'un sistema general de la ciutat.

2.- La delimitació concreta de les zones i sistemes, i la localització indicativa de les zones preferents a detallar i els sistemes indicatius inclosos en sectors de planejament s'especifiquen en les diferents sèries de plànols d'ordenació inclosos en el Pla..

3.- La regulació detallada de cadascuna de les zones i dels sistemes s'estableix en els capítols següents d'aquest Títol.

CAPÍTOL II REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES URBANÍSTICS

SECCIÓ 1 DISPOSICIONS GENERALS

Article 64 Definició i regulació general

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important

contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures 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.

3. L'ordenació dels sistemes s'efectua tant a través dels àmbits que configuren l'espai propi qualificat de sistema com de l'àmbit de protecció que requereixen els diferents serveis públics. Per la regulació urbanística de les proteccions es determinen les següents condicions:

a) El Pla estableix la condició de sòls lliures d'edificació, aquells sòls necessaris per la protecció dels diferents sistemes o per l'afectació derivada de la corresponent legislació sectorial vigent de cada sistema, i que s'especifiqui en aquesta normativa sectorial que han de quedar lliures d'edificació.

b) En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en l'apartat anterior, ha d'entendre's aplicable a efectes de delimitació dels àmbits de protecció en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui i que derogui l' anterior.

c) Els àmbits de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.

d) 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.

e) Les actuacions que estiguin contingudes dins dels espais de protecció, o espais en que la legislació específica de cada sistema així ho determini, serà perceptiu i vinculant l'informe de l'Administració competent en el sistema.

Article 65 Tipus de sistemes

1. Són sistemes generals els terrenys que aquest Pla reserva per a les comunicacions i la mobilitat, per a l'equipament comunitari, pels serveis tècnics i pels espais lliures que són determinants del desenvolupament urbà que configuren l'estructura general i orgànica del territori i que tenen un nivell de servei d'abast municipal o superior.

2. Són sistemes locals els terrenys reservats per aquest Pla per a vials, equipaments i espais lliures quan el seu nivell de servei en cadascun dels sectors en el sòl urbanitzable delimitat. En sòl urbà, aquest nivell de servei s'entén respecte del conjunt d'aquesta classe de sòl.

Les determinacions corresponents a la posició, tamany i destí d'aquests sistemes en sòl urbà es detalla en les corresponents fitxes normatives incloses en els annexos normatius d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Article 66 Identificació dels sistemes

Els sistemes previstos per aquest Pla d'Ordenació Municipal i les claus identificaves dels mateixos són els següents:

SISTEMA DE COMUNICACIONS I MOBILITAT

- Sistema viari (X)

SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

- Sistema d'espais lliures urbans (V)
- Sistema Hidrogràfic (H)

SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

- Sistema d'equipaments comunitaris (E)
- Sistema de Serveis Tècnics (T)

SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC (D)

Article 67 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 determina aquest Pla o planejament diferit que el desenvolupi.
 - Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla.
3. La titularitat pública dels sistemes generals i locals, quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació, s'aconsegueix mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta. L'adquisició dels sistemes no inclosos en un àmbit d'actuació s'ha d'efectuar mitjançant una actuació aïllada per expropiació. En el cas que es vulgui avançar l'obtenció d'un sistema inclòs en un àmbit d'actuació, es pot també efectuar una actuació aïllada expropiatòria. En aquest cas, l'Administració adquirent se subroga en els drets i deures de l'anterior propietari.
4. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

Article 68 Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes s'efectuarà d'acord amb el que disposa el present Capítol i els que regulen específicament cadascun dels sistemes.

2. Les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal respecte als sistemes, en el sòl urbanitzable i no urbanitzable es desenvoluparan a través de plans especials o donat el cas, a través dels corresponents plans parcials dels sectors de sòl urbanitzable amb els que estiguin relacionats.

3. Es requerirà la tramitació d'un pla especial d'assignació d'usos per al desenvolupament d'aquells sòls que aquest Pla qualifica com a equipaments comunitaris, sí es vol modificar l'us determinat pel Pla.

Article 69 Gestió i execució dels sistemes

1. Per la gestió i execució dels sistemes així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.

2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal 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

4. Les reserves de sòl per a sistemes locals, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic.

5. Les reserves de sòl per a sistemes generals, que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal inclogui en polígons d'actuació o bé en sectors de planejament derivat, als efectes de la seva gestió, queden classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons escaigui, i se subjecten a les següents determinacions:

- a) Se'ls atorga l'aprofitament de l'àmbit d'actuació
- b) Computen als efectes de determinar els sistemes locals, al servei de l'àmbit d'actuació.

6. 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 Pla.

7. 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 Pla 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 de procediments que es requereixin a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

Article 70 Protecció dels sistemes

1. Aquest Pla 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 Pla contempla els següents:

- a) Protecció del Sistema Viari: S'estarà al que disposa aquest Pla i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de Carreteres de l' Estat i el seu Reglament, i el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Carreteres, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. 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 Ferroviari: les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixen en els espais de protecció del sistema ferroviari s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establert a la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari (LSF) i el Real Decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel que s'aprova el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF), modificat pel Real Decret 100/2010.
Tot això sense perjudici del que preveu aquest Pla.
- c) Protecció del Sistema Hidrogràfic (fonts i cursos d'aigua): s'estarà al que disposa aquest Pla i el Reial Decret legislatiu 1/2001, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües, modificat pel Reial Decret Llei 4/2007, de 13 d'abril, i el Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat pel Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, modificat pel Reial Decret 9/2008, d'11 de gener, el Reglament de la Llei d'Urbanisme 305/2006 i legislació concordant en la matèria, a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.
- d) Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest Pla en cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent.
- e) Protecció de les infraestructures tècniques: 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 Mts. a costat i costat de l' eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a què 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.

SECCIÓ 2 SISTEMA VIARI. CLAU X

Article 71 Definició, identificació i tipus

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. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau X.

2. El sistema viari s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents que s'identifiquen amb les claus corresponents:

Viari territorial. La xarxa viària territorial compren el conjunt de trams de carretera actuals o futurs, que estableixen de forma integrada la continuïtat i connexió dels diferents itineraris de l'Estat i la Generalitat que tinguin en compte el degut accés al nucli de la població. S'identifica amb la clau **X.1**.

Carrers. Correspon al conjunt de vies i carrers d'abast local de titularitat municipal. S'identifica amb la clau **X.2**.

Vialitat de trànsit restringit. Correspon als carrers que per la seva situació en el context de la ciutat o pel seu paper específic tenen assignada una especial vocació d'eixos de relació peatonal, i per tant, mantenen unes condicions de disseny i de tractament diferenciades de la resta de la trama viària. S'identifica amb la clau **X.r**.

Camins rurals. Correspon als camins i vies rurals d'estructura bàsica de relacions territorials entre nuclis i indrets amb una especial significació, i entre les diferents àrees homogènies del conjunt del sòl no urbanitzable. S'identifica amb la clau **X.3**.

Es defineix una jerarquització d'aquests camins amb una sèrie de proteccions d'acord amb el seu grau d'importància estructural.

Aparcament públic. Correspon als terrenys destinats a aparcament públic existents i de nova creació. S'identifica amb la clau **X.a**.

Article 72 Titularitat i règim urbanístic

Els sòls qualificats de sistema viari seran de titularitat pública. Pel que fa a la projectació, construcció, conservació, ús i explotació de les carreteres, es tindrà en compte allò que disposen les Lleis 25/1988 de 29 de juliol reguladora de les carreteres estatals i el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Carreteres de Catalunya.

Article 73 Condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema viari

1. Condicions d'ordenació i ús del viari territorial (X1)

a.- Els usos dominants del sistema viari territorial són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària i transports.

b.- L'ordenació d'aquestes vies es regeix per les disposicions vigents sobre autopistes i carreteres de Catalunya. En el sòl urbà consolidat el Pla defineix de forma precisa les alineacions definitives del sistema viari així com la línia d'edificació que dimana de la protecció de la xarxa viària territorial. En el sòl urbà no consolidat, en el sòl urbanitzable i en el sòl no urbanitzable, es grafien les reserves de sòl previstes per aquest sistema, que hauran de ser concretades en el moment de la tramitació del corresponent Pla de Millora, Pla Parcial o en el mateix projecte d'obra en el cas de l'execució en el sòl no urbanitzable.

Les carreteres de titularitat estatal que l'ordenació de carreteres, autovies i autopistes es regiran per la legislació estatal.

c.- En tot el sòl que no és sòl urbà consolidat, d'acord amb la legislació vigent en les autopistes, autovies i vies ràpides, la línia d'edificació se situa a 50 Metres de l'aresta exterior de la calçada. En la resta de vies de la xarxa viària territorial, aquesta distancia es redueix a 25 Mts.

En la zona compresa entre la línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les edificacions existents.

d.- Les modificacions de la xarxa viària territorial que no s'ajustin substancialment a les anteriors condicions, s'hauran de tramitar i justificar com una modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

e.- Totes les actuacions en sòl urbà no consolidat, en sòl urbanitzable no delimitat i en sòl urbanitzable delimitat i en sòl no urbanitzable, que afectin la zona d'influència de les carreteres Gi-V-5235, de la N-260 a Maià de Montcal (a menys de 30 metres de l'aresta exterior de l'explanació), s'han de realitzar d'acord amb el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el TR de la Llei de carreteres i el Reglament que el desenvolupa, i precisen d'autorització expressa de la Diputació de Girona o de la Generalitat de Catalunya segons sigui el titular de la via.

Per les carreteres de titularitat estatal vindran regulades per la Ley 25/88 de carreteras y su Reglamento General (R.D. 1812/94) i han d'incloure una zona d'afectació autopistes, autovies i vies ràpides 100 m i de 50 m en la resta, delimitades segons defineix l'article 23.1 de la Ley 25/88 i, que per executar en la zona d'afectació qualsevol

tipus d'obres i instal·lacions fixes o provisionals, canvi d'ús o destí de les mateixes, plantar i tallar arbres es requerirà la prèvia autorització del Ministerio de Fomento.

f.- Queda totalment prohibit qualsevol tipus de publicitat visible des de la zona de domini de les carreteres de titularitat estatal, d'acord amb l'article 24 de la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres.

2. Condicions d'ordenació i ús dels carrers (X2)

a.- Els usos dominants dels carrers són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària i en especial al trànsit de vianants i l'ús públic de relació social i cultural dels ciutadans.

b.- En el sòl urbà consolidat, les alineacions i rasants d'aquesta xarxa local venen assenyalades als plànols d'ordenació d'aquest Pla. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, serà el Pla de Millora, Polígon d'Actuació o Pla Parcial corresponent, qui definirà de forma precisa l'alineació d'aquesta xarxa local. No obstant l'anterior en els plànols d'ordenació i en les fitxes normatives d'aquests sectors s'assenyala de forma indicativa la posició i dimensió que ha de tenir la xarxa de carrers en aquest tipus de sòl.

c.- Les línies delimiten l'espai dins del qual el sistema traçarà les voreres, passeigs, vies, arbrat i estacionaments, amb finalitats de millora urbana, protecció ambiental i seguretat de tràfic.

d.- Qualsevol actuació en el subsòl de la via pública comportarà la restitució de les condicions d'accessibilitat i l'adequació de les mateixes en el cas de carrers no adaptats. Aquest supòsit afectarà a trams de carrers complets entre interseccions.

e.- En els plànols d'ordenació es grafia de forma indicativa els carrers que haurien de formar la xarxa de mobilitat verda de l'interior del poble i que a criteri del Pla, haurien de ser arbrats en els respectius projectes d'urbanització que s'executin en el futur. La xarxa verda de carrers, respon a un criteri de dimensions de malla, que en el conjunt de Maià de Montcal, ha de garantir gaudir d'un carrer arbrat, que connecta diferents parcs i places de la vila.

f.- En la projectació dels nous carrers es procurarà ajustar-se a les següents recomanacions:

. No s'instal·larà de cap element urbà en voreres iguals o inferiors a 1,40 metres d'amplada que obstaculitzin l'amplada mínima de pas.

. En voreres entre 1,40 metres fins a 5,00 metres d'amplada s'autoritzaran les instal·lacions d'elements sempre que no obstaculitzin el pas lliure en amplades inferiors a 1,40 Metres ni a la meitat de l'amplada de la vorera. En qualsevol cas, la instal·lació d'elements en la via pública requerirà l'informe previ i autorització expressa per part dels Serveis Tècnics municipals.

. La plantació d'arbrat es podrà realitzar a partir d'una amplada mínima de vorera de 2,80 Metres per un marc d'escossell de 1 Metre, o de 3 Metres per un de 1,20 Metres.

. Caldrà respectar en les plantacions que els arbres puguin créixer fins al màxim de les seves possibilitats de grandària i forma en funció de l'espai aeri disponible per la qual cosa s'escolliran les espècies seguint aquest criteri.

3. Condicions d'ordenació i ús dels camins rurals (X3)

a.- L'ús dominant serà el de vialitat, especialment destinada a l'accés del sòl no urbanitzable i trànsit de vianants.

b.- 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. Tanmateix en els camins rurals, es podrà establir la restricció de pas únicament als vehicles destinats a l'activitat agrícola. Els projectes d'urbanització i conservació dels camins hauran de respondre a aquestes necessitats d'ús assignades fent compatibles els usos propis del sòl agrícola o forestal amb aquells usos orientats al lleure i el passeig.

c.- Aquests camins mantindran una amplada mínima d'acord amb la seva importància estructural, i tindran una configuració que permeti garantir el pas de vehicles a motor, persones i bicicletes. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats. Això no obstant, els Plans Especials que es desenvolupin en el sòl no urbanitzable, determinaran i concretaran la jerarquia i les característiques específiques dels camins rurals en atenció a la seva funció.

X3a.- Els camins principals de caire supramunicipal, que connecten diferents nuclis de forma estructural al municipi.
Ample mínim : 8 metres.

Distàncies mínimes de les edificacions comptabilitzades des de l'eix del camí :
15 metres.

X3b.- Camins secundaris que connecten amb els d'ordre primari, grafiats en els plànols d'ordenació:
Ampla mínim : 6 metres.

Distàncies mínimes de les edificacions comptabilitzades des de l'eix del camí :
12 metres.

X3c.- Resta de camins municipals diferents dels especificats anteriorment:
5 metres.

Distàncies mínimes de les edificacions comptabilitzades des de l'eix del camí :
11 metres.

4. Condicions d'ordenació de l'aparcament públic (Xa)

a.- En aquest sòl tan sols s'admeten els usos d'aparcament.

b.- El sòl d'aquestes franges no pot ser edificat, a excepció d'elements de petita dimensió destinats a guixetes i altres elements de la gestió pròpia de l'aparcament.

c.- Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn vindran regulades per allò que estableixi la legislació sectorial vigent aplicable i l'ordenança municipal que reguli l'ús d'aparcament.

5. Condicions d'ordenació i ús vialitat de trànsit restringit (Xr)

a.- L'ús d'aquests carrers resta restringit de forma preferent al passeig i relació dels ciutadans de forma que sobre els mateixos serà obligatòria la localització d'activitats de foment del comerç i serveis i amb aquesta mateixa finalitat resten prohibits aquells usos que puguin suposar una dificultat a la millora de la finalitat i els objectius definits. En concret es prohibeixen tots els usos que suposin una presència de vehicles en la via pública: aparcaments, rentat de cotxes, tallers de reparacions de vehicles o motocicletes etc.... així com aquells que puguin suposar una pèrdua d'intensitat d'activitat cívica en el carrer: en el cas d'edificacions plurifamiliars, en les plantes baixes, no s'admetran habitatges, ni magatzems, ni aparcaments o altres usos que no responguin a aquesta voluntat de dinamització d'aquestes artèries urbanes de Maià de Montcal.

b.- Aquests carrers tindran una secció que donarà especial prevalència al trànsit de vianants per damunt del trànsit de vehicles, el qual, podrà ser totalment restringit en determinades àrees on així es considera adient, o be vindrà resol mitjançant solucions de disseny que defineixin una prioritat invertida amb prevalència dels vianants, o alternativament, una especialització de les bandes destinades a trànsit de vehicles amb criteris de mínima ocupació.

c.- L'ordenació dels eixos cívics es realitzarà mitjançant projectes d'urbanització i obres que es fonamentaran en el compliment de les vigents disposicions en matèria de supressió de barreres arquitectòniques i accessibilitat.

6. Altres regulacions complementaries generals sobre el sistema viari

a.- Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats en zones adjacents a les que formen part del sistema viari i de protecció estan subjectes, en tot cas i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.

b.- L'Administració municipal requerirà dels òrgans competents en matèria d'Obres Públiques, l'informe preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.

c.- La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecta a llicència municipal prèvia, havent-se d'observar els procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les autopistes i carreteres.

SECCIÓ 3 SISTEMA HIDROGRÀFIC. CLAU H

Article 74 Definició i identificació

1. La zonificació de l'espai fluvial està definida segons el Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol) i segons el Reglament del Domini

Públic Hidràulic. Cadascun dels Reglaments estableix una zonificació de l'espai i cursos fluvials, en els quals s'hi regulen els usos:

- **Reglament de la Llei d'urbanisme**, en concret en el seu article 6 «Directriu de preservació davant dels riscos d'inundacions», on es defineixen les zones dels espais fluvials que estan incloses dins de les zones inundables i els usos admissibles en cada una d'elles, a fi de prendre-ho en consideració a l'hora d'elaborar la planificació urbanística.
 - **Reglament del domini públic hidràulic**. La nova redacció del Reglament del domini públic hidràulic, introduïda pel Reial decret 9/2008, d'11 de gener, modifica una sèrie d'articles del Reial decret 849/186. Aquesta modificació introdueix nous conceptes: la llera, la regulació de les zones que protegeixen el domini públic hidràulic, la zona de servitud, la zona de policia i la regulació de les zones inundables.
2. Als efectes de l'aplicació de la directriu de planejament que estableix l'article 9.2 de la Llei d'urbanisme, dins la zona inundable, que està constituïda per la llera dels rius i rieres i per aquelles franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris, s'ha de distingir el sistema hidrogràfic o zona fluvial, la servitud de protecció del sistema hidrogràfic o sistema hídic i la servitud de zona inundable o zona inundable per episodis extraordinaris.
 3. Sistema Hidrogràfic o Zona fluvial. El sistema Hidrogràfic o zona fluvial és la zona de l'espai fluvial necessària per preservar el riu, entès en la seva concepció més comuna. Està constituïda per la llera (amb presència continuada o no d'aigua) i les riberes. La preservació de la zona fluvial s'adreça a la protecció de la qualitat de l'aigua i dels sistemes biològics associats, com també de la morfologia de la llera i les seves riberes. Per tant, conté una clara connotació ecosistèmica pel fet que és el nexa de transmissió de vida. Per limitar la zona fluvial, es pren com a referència la línia base sorgida de la delimitació de les crescudes màximes de període de retorn de 10 anys. Aquesta delimitació es completa tenint en compte els aspectes ambientals, la zona ecosistèmica del sistema ripari i els usos riberencs.
 4. Les servituds que es deriven del Reglament de la Llei d'urbanisme, (la servitud de protecció del sistema hidrogràfic o sistema hídic i la servitud de zona inundable o zona inundable per episodis extraordinaris), es recullen com a proteccions a *l'article 76 Condicions d'ordenació, ús i protecció* d'aquestes Normes.
 5. En quant a la zonificació definida al reglament del domini públic hidràulic, el **Reglament del domini públic hidràulic** (RD 849/1986, i modificat per RD 606/2003 i RD 9/2008) estableix bàsicament tres zones a l'entorn dels cursos fluvials, en els quals l'Administració hi exerceix les seves competències amb unes certes restriccions d'usos.

- **La llera de domini públic hidràulic**, La delimitació del domini públic hidràulic de lleres es fa mitjançant el procediment d'atermenament . Aquesta delimitació s'ha de fer atenent les seves característiques geomorfològiques, ecològiques i tenint en compte les informacions hidrològiques, hidràuliques, fotogràfiques i cartogràfiques que existeixin, a més de les referències històriques disponibles.

En general, la línia de domini públic s'hauria de comptar des de la part de dalt del talús dels marges. A més a més, s'hauria d'ampliar si la línia de màxima crescuda ordinària (que coincideix aproximadament amb el període de retorn de 2,33 anys) supera aquesta línia. També s'hauria d'ampliar si al cadastre figura una amplada de llera més gran que la definida per la part de dalt del talús.

Llera de domini privat. Una llera pot ser així mateix de domini privat si es tracta d'un curs efímer (l'aigua hi circula ocasionalment) que travessa, des del seu origen, únicament finques de domini privat. En les lleres privades no és d'aplicació la zona de servitud ni la de policia.

6. Les servituds que es deriven del Reglament del domini públic hidràulic, la zona de servitud i la zona de policia, es recullen com a *l'article 76 Condicions d'ordenació, ús i protecció* d'aquestes Normes.

Article 75 Titularitat i règim urbanístic

1. El sòl qualificat de sistema hidrogràfic serà de titularitat pública.
2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels torrents i rieres, 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.

Article 76 Condicions d'ordenació, ús i protecció

1. Segons el Reglament de la Llei d'urbanisme, al Sistema Hidrogràfic o Zona fluvial no s'hi podrà admetre cap ús, tret d'aquells previstos a la legislació sectorial d'aigües pel que fa al domini públic hidràulic. En conseqüència, només s'hi podran realitzar operacions per millorar-ne la funcionalitat hidràulica i ambiental i la instal·lació d'infraestructures transversals, sempre que en respectin la continuïtat ambiental i hidràulica, o canalitzades, sempre que en respectin la continuïtat hidràulica i morfodinàmica. En canvi, queda prohibit qualsevol tipus d'urbanització d'aquests terrenys, a més de les instal·lacions dedicades al transport de matèries perilloses, que suposin un risc de contaminació del medi ambient.
2. Servitud de protecció del Sistema Hidrogràfic o Sistema Hídric. El sistema hídric és la zona de l'espai fluvial reservada a la preservació correcta i plena del règim de corrents en cas d'avinguda, pel fet que és una zona amb un risc elevat d'inundacions. És una zona imprescindible per al riu, ja que permet el pas del flux d'aigua en avinguda i, alhora, la relació mediambiental amb la resta d'elements naturals. La delimitació del

sistema hídric pren com a referència la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 100 anys, donant-li cert sentit i continuïtat.

Segons l'article 6.3. del Reglament de la Llei d'urbanisme la llista d'usos que es pot permetre en el sistema hídric sempre que es duguin a terme amb les condicions especificades son:

- a) Els usos agraris, sense que es pugui admetre cap instal·lació o edificació, ni tampoc l'establiment d'hivernacles ni cap tipus de tancament de les parcel·les.
- b) Els parcs, els espais lliures, les zones enjardinades i els usos esportius a l'aire lliure, sense edificacions ni construccions de cap mena.
- c) Els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o potables.
- d) L'establiment longitudinal d'infraestructures de comunicació i transport, sempre que permeti la preservació del règim de corrents.
- e) La implantació d'infraestructures de serveis i canonades, degudament soterrades i protegides, i sempre que es preservi el règim de corrents i es garanteixi la no-afectabilitat a la qualitat de les aigües.
- f) Aquells altres usos previstos per la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

Els plans d'ordenació urbanística municipal, quan estigui justificat per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació urbanística, poden incorporar terrenys inclosos en la zona de sistema hídric a sectors de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable si aquests terrenys es destinen als usos compatibles amb aquesta zona d'acord amb l'apartat anterior. Tanmateix, aquest règim d'usos deixa de ser d'aplicació quan el planejament urbanístic, amb l'informe favorable de l'administració hidràulica, preveu l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts per l'indicat planejament. En qualsevol cas, l'execució d'aquestes obres, que no han de generar problemes d'inundabilitat a terrenys externs al sector, ha de constituir una càrrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys.

3. Servitud de Zona inundable o Zona inundable. La zona inundable és la zona de l'espai fluvial, coincident amb la definició de la Llei d'aigües, que el riu arriba a ocupar esporàdicament coincidint amb avingudes extraordinàries. Tenint en compte el caràcter extemporani, la preservació de la zona inundable s'adreça a evitar danys importants si bé, i a diferència de les altres dues zones (la zona fluvial i el sistema hídric), és una zona de l'espai fluvial modificable per l'activitat humana, però sempre amb condicions. Per a la delimitació de la zona inundable es pren com a referència la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 500 anys.

Segons l'article 6.4. del Reglament de la Llei d'urbanisme la llista d'usos que es pot permetre en els terrenys situats en la zona inundable per episodis extraordinaris dependrà de si els terrenys es troben en una de les tres categories d'inundació establertes en funció dels paràmetres hidràulics disponibles de calat i velocitat de l'avinguda.

- a) No pot admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació greu.
- b) No pot admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació, amb excepció de les destinades a usos industrials i d'emmagatzematge, en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació moderada.
- c) No està subjecte a limitacions dels usos admissibles en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació lleu.

En la zona inundable per episodis extraordinaris, el règim d'usos establert deixa de ser d'aplicació quan el planejament urbanístic, amb l'informe favorable de l'administració hidràulica, preveu l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts per l'indicat planejament. En qualsevol cas, l'execució d'aquestes obres ha de constituir una càrrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys.

4. Les limitacions dels usos i construccions admissibles per part del planejament urbanístic que estableixen els apartats 2, 3 i 4 no s'apliquen al sòl urbà, ni a les edificacions o conjunts d'edificacions que siguin objecte de protecció pel seu valor històric, artístic, arquitectònic o industrial. El planejament urbanístic general, d'acord amb el que determini l'administració hidràulica, ha de preveure les actuacions necessàries per a l'adopció de les mesures de protecció front als riscos d'inundació en els referits àmbits, així com la programació i execució de les obres corresponents. El planejament urbanístic general pot condicionar les actuacions de transformació dels usos o de reimplantació d'usos preexistents a l'execució, a càrrec de l'actuació, de les infraestructures necessàries que adequin el risc d'inundació a l'ordenació urbanística.

5. El planejament urbanístic general ha de subjectar al règim de fora d'ordenació les edificacions i les activitats preexistents en terrenys inclosos en la zona fluvial que no s'ajustin al que estableix l'apartat 2, sempre que no estiguin incloses en algun del supòsits previstos en l'apartat 5, així com les activitats de càmping preexistents que no s'ajustin al què estableixen els apartats 3 i 4, sens perjudici de la possibilitat, en aquest darrer cas, que les citades activitats de càmping deixin d'estar subjectes al règim de fora d'ordenació si s'executen, a càrrec de la persona interessada i prèvia obtenció de les autoritzacions de les administracions urbanística i hidràulica procedents, les obres necessàries per complir les condicions de grau de risc d'inundació que estableixen els apartats 3 i 4.

6. En el cas de llacs, llacunes, aiguamolls, embassaments i altres elements que poden comportar riscos d'inundació, l'ordenació que estableix el planejament urbanístic ha de tenir en compte aquests riscos d'acord amb els criteris previstos en els apartats anteriors d'aquest article, amb les especificitats que determini l'administració hidràulica

7. En quant a la zonificació definida al reglament del domini públic hidràulic, el **Reglament del domini públic hidràulic** (RD 849/1986, i modificat per RD 606/2003 i RD 9/2008) estableix bàsicament tres zones a l'entorn dels cursos fluvials, en el quals l'Administració hi exerceix les seves competències amb unes certes restriccions d'usos: La llera , la zona de servitud i la zona de policia.

8. Segons el Reglament del domini públic hidràulic, la llera està sotmesa a uns usos comuns, oberts al gaudi de tothom, sense necessitat d'autorització administrativa i de conformitat amb el que disposin les lleis i els reglaments. Aquests usos són: fer servir les aigües superficials a les lleres públiques per beure, banyar-se i altres usos domèstics, i també per abeurar els ramats. Això no implicarà una alteració de la qualitat i el cabal de les aigües ni de l'estat de l'ecosistema aquàtic en el seu conjunt.

Requeriran autorització específica els usos comuns especials següents:

- La navegació i la flotació.
- L'establiment de barques de pas i els seus embarcadors.
- Qualsevol altre ús, no inclòs en els usos comuns descrits anteriorment, que no exclouï la utilització del recurs per tercers.

D'altra banda, la utilització o l'aprofitament per particulars de les lleres o dels béns que hi ha situats requerirà la prèvia concessió o autorització administrativa. Per a l'atorgament de concessions o autoritzacions per aprofitaments d'àrids, pastures i vegetació arbòria o arbustiva, i l'establiment de ponts o passarel·les, embarcadors i instal·lacions per a banys públics, es considerarà la possible incidència ecològica desfavorable i s'exigiran les garanties adequades per a la restitució del medi.

Finalment, el fet que una llera sigui privada no autoritza a donar-li usos ni a fer-hi obres que puguin fer variar el curs natural de les aigües en perjudici de l'interès públic o de tercers. A més a més, aquestes possibles actuacions, en cas de ser afectades per la força de les avingudes, no han de representar danys a persones o béns.

9. Protecció del sistema de domini públic. **La zona de servitud** és una franja de 5 m d'amplada a banda i banda dels marges de la llera pública, entenen els límits de la llera tal com s'explica a l'article 74.

La zona de servitud per a ús públic té com a finalitat:

- La protecció de l'ecosistema fluvial i del domini públic hidràulic.
- El pas públic de vianants i el desenvolupament dels serveis de vigilància, conservació i salvament, excepte si per raons ambientals o de seguretat l'Agència considera adient la seva limitació.
- Amarrament d'embarcacions de manera ocasional i en cas de necessitat.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

En general, no es podrà dur a terme cap tipus de construcció en aquesta zona, excepte si resulta convenient o necessària per a l'ús del domini públic hidràulic o per a la seva conservació i restauració. Només podran autoritzar-se edificacions en zona de servitud en casos molt justificats.

Els propietaris d'aquestes zones de servitud podran lliurement sembrar i plantar espècies no arbòries, sempre que no deteriorin l'ecosistema fluvial o impedeixin el pas d'acord amb l'assenyalat anteriorment. En canvi, les tallades o plantacions d'espècies arbòries requeriran l'autorització de l'Agència.

Finalment, es podran dipositar temporalment a les zones de servitud els materials extrets fruit d'esbrossades, neteges d'arrossegaments i àrids, i, en general, objectes que s'hagin de treure de la llera per evitar danys.

10. La zona de policia és una franja de 100 m d'amplada a banda i banda dels marges de la llera pública.

La zona de policia té la finalitat de protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents. En aquest sentit hi estan sotmeses a regulació i autorització:

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

Per fer qualsevol tipus de construcció en zona de policia de lleres, s'exigirà l'autorització prèvia a l'organisme de conca, si no és que el corresponent Pla d'ordenació urbana, les altres figures d'ordenació urbanística o els plans d'obres de l'Administració haguessin estat informades per l'Agència i en recollissin totes les previsions i consideracions formulades.

11. Caldrà realitzar un estudi detallat d'inundabilitat i definició de les seccions de l'obra de fàbrica i de la modificació de l'ample de la secció de la riera de Maià, així com projecte global de restauració ambiental de les infraestructures previstes per a la protecció dels sòls urbans davant el risc d'inundació, tenint en compte els criteris ambientals exposats a l'informe ambiental del POUM,

Aquest projecte, es trametrà a l'ACA i als Serveis Territorials a Girona del Departament del Medi Ambient i Habitatge per a l'emissió del corresponent informe.

La metodologia de l'estudi s'adaptarà a les prescripcions de la Guia Tècnica 'Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local', de març de 2003. De l'ACA i serà concordant amb els resultats de la tramificació de cabals d'avinguda obtinguda en l'estudi annex al POUM.

L'estudi de simulació hidràulica en trams de longitud significativa de les lleres, segons el document annex al POUM de 'Caracterització hidrològica dels eixos principals de drenatge'.

L'estudi servirà per confirmar les propostes de planejament i determinar l'ordenació més convenient per la minimització del risc hidrològic i precisar les actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries a adoptar, tot segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'ACA el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006 sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables i les determinacions de la directiva de l'art. 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Els nous ponts, passos ó obres de fabrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, o la substitució o ampliació dels existents, d'acord amb les conclusions del document de "Caracterització Hidrològica dels eixos principals de drenatge", es dimensionaran pel cabal Q500 (amb les dimensions mínimes establertes al document de "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" de juny de 2006 de l'ACA).

Les intervencions programades en els espais fluvials també s'ajustaran als "Criteris d'intervenció en espais fluvials" publicats per l'ACA que evitin, quan sigui possibles, les estructures artificials i minimitzin l'ús d'esculleres amb la utilització, si s'escau de tècniques de bioenginyeria fluvial.

12. L'ACA és l'organisme competent per a l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del domini públic hidràulic, aprovat per Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

SECCIÓ 4 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. CLAU V

Article 77 Definició, identificació i tipus

1. Compren els sòls de titularitat pública sistematitzats com a espais lliures amb arbrat i jardineria, o amb superfícies contínues que configuren espais de relació cívica, i aquells altres que degut a la seva naturalesa i la seva especialització es mantenen lliures d'edificació i altres usos. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V.

Article 78 Titularitat i règim urbanístic

1. Els sòls qualificats d'Espais lliures seran de titularitat pública.

2. En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels elements del Sistema d'Espais lliures, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, subsidiàriament els fixats mitjançant el corresponent Pla Parcial o Pla Especial, o través de les Ordenances Municipals.

3. Pel que fa referència al règim d'aquests tipus de sòl i en allà que afecta a la tramitació que es regula en l'article 95 del DL TRLU sobre la modificació dels sistemes d'espais lliures o d'equipaments esportius, s'estarà al que segueix a continuació:

En els sistemes indicatius d'espais lliures compresos dintre d'un sector de planejament que s'ha de desenvolupar, ja sigui en Pla Parcial o en Pla de Millora Urbana, s'estableix que es considera vinculant allò que fa referència a la superfície en termes de percentatge mínim establert a la fitxa corresponent, mentre que es considera indicativa la seva forma i localització de l'espai lliure dins dels sectors en el qual estan compresos, llevat que aquesta vingui expressament prefixada en els corresponents plànols i fitxes d'ordenació.

Article 79 Condicions d'ordenació i ús

1. En els sòls que integren el sistema d'espais lliures, es permeten els usos d'esbarjo, lleure i la realització d'activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls. També s'admetran instal·lacions esportives per a la pràctica a l'aire lliure o usos similars, sense que puguin superar el 10% de la superfície i sempre que no constitueixin un volum tancat.

2. S'admetrà l'ocupació temporal per a festes, espectacles i fires no permanents, sempre que no s'hi causin perjudicis i d'acord amb les condicions que aprovi l'ajuntament.

3. En el subsòl d'aquests sistemes, s'admet l'ús d'aparcament i d'equipament subterrani de propietat i de servei públic o en règim de concessió administrativa. En aquest cas caldrà garantir l'enjardinament i l'arborització d'aquests espais amb un gruix mínim d'un metre de terra i drenatges adequats. En el cas de fer un tractament de plaça dura, deurà considerar-se les sobrecàrregues admissibles i no serà perceptiva la reserva de terres esmentada. Les edificacions destinades a accés a planta subsòl s'ajustaran a les condicions de l'apartat 6 d'aquest article.

4. S'admetrà que les finques veïnes tinguin llums i vistes sobre els sòls qualificats d'espais lliures, però no cossos volats.

5. S'ordenaran amb arbres, jardineria i elements accessoris del mobiliari urbà.

6. Els usos i les instal·lacions que s'autoritzin en aquest sistema, hauran de complir les següents condicions :

- Les edificacions no ocuparan més del 5% de la superfície i tindran una alçada màxima de planta baixa.
- Per les ocupacions per a usos compatibles amb el seu destí, es podran utilitzar coberts sempre que les instal·lacions siguin desmuntables, no comportin obra de sustentació, pavimentació o cobert. S'admetran les instal·lacions amb estructura lleugera de tipus metàl·lica o fusta i recobriments de lona o veles que garanteixin l'adequació estètica.
- Els ancoratges de les instal·lacions hauran de quedar soterrats si el terra no és pavimentat, i hauran de ser retirats quan finalitzi l'ús. Si el terra fos pavimentat, es podran instal·lar ancoratges d'acer inoxidable de diàmetre no superior a 20 cm amb tapa, que haurà de ser posada cada vegada que es desmunti tota o part de la

instal·lació durant el període en que s'autoritzi l'ocupació. S'haurà de restituir el paviment en acabar l'ús.

- En els tendals i mobiliari, no es podran utilitzar imatges o marques publicitàries. No s'admet el mobiliari de plàstic.
- Per l'atorgament d'eventuals concessions per a activitats compatibles amb aquest sistema, caldrà adequar-se les condicions particulars que aprovi l'Ajuntament.
- Els serveis necessaris hauran de ser soterrats i retirats un cop finalitzada l'activitat.
- No s'admetran instal·lacions de serveis aèries.

SECCIÓ 5 SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. CLAU E

Article 80 Definició, identificació i tipus

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

2. Els sòls per a equipaments i dotacions comunitàries, segons llur destinació, es classifiquen en:

Equipament docent: S'aplica als sòls destinats a escoles bressol públiques; centres d'educació primària i secundària, ensenyament universitari i escoles d'art, música, idiomes, escoles de natura i centres d'educació especial. S'identifica amb la clau **E.1**.

Equipament sanitari - assistencial: Hospitals, centres d'assistència primària i en els petits municipis, als espais destinats a atenció mèdica. S'identifica amb la clau **E.2**.

Equipament administratiu - proveïment: inclou els mercats públics, escorxadors, centres administratius de les diferents institucions estatals, ajuntaments, administracions d'hisenda, consells comarcals, etc.. S'identifica amb la clau **E.3**.

Equipament cultural - social - religiós: Centres culturals, centres cívics, espais polivalents públics, biblioteques i arxius, ludoteques, mediateques, teatres, auditoris, museus, centres assistencials, centres d'insersió social, casals, residències per a la gent gran i centres de dia. També inclou els centres per a la pràctica de la religió com els de culte ecumènic, esglésies, mesquites, etc. S'identifica amb la clau **E.4_{abc}**.

E.4_a cultural, E.4_b social, E.4_c religió

Equipaments esportius: Centres i parcs esportius d'interès públic, de titularitat pública o privada. S'identifica amb la clau **E.5**.

Equipament funerari - cementiri : Sòls destinats a tanatoris, cementiris, crematoris, etc. . S'identifica amb la clau **E.6**.

Reserva sense ús assignat : Sòls que el planejament reserva per a equipaments comunitaris. S'identifica amb la clau **E.7**.

Article 81 Titularitat i règim urbanístic

En qualsevol cas s'hauran de complir els estàndars mínims d'equipament del TRLUC.

1. En sòls que el present Pla o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran de titularitat pública. El Sòl previst per a nous equipaments serà 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 Pla d'Ordenació, 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 Pla ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada.

3. 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.

4. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

Article 82 *Condicions d'ordenació i ús del sistema d'equipaments*

1. Els sòls reservats per a nous equipaments vindran destinats preferentment a l'ús característic que defineix el Pla, si be aquest ús podrà variar-se en cas que es justifiqui la necessitat de la seva nova destinació. L'ús característic dels equipaments podrà comptabilitzar-se amb altres usos d'equipament que es podran desenvolupar dins del mateix àmbit, sempre i quant vingui convenientment justificada la compatibilitat entre ambdós i l'oportunitat de la seva barreja.

2. Els equipaments existents que no tinguin assignat un ús preferent assignat directament pel Pla, quedaran afectats a l'ús que s'hi desenvolupi be en el moment de l'aprovació definitiva del Pla segons la classificació de l'article anterior, be al nou ús que se li assigni en cas de no tenir-lo.

3. Per la mutació del tipus d'equipament s'haurà de sol·licitar l'autorització per al canvi de l'ús preferent per part de la Corporació Municipal, la qual podrà denegar aquest canvi quan la permanència del servei que s'exercita ho justifiqui, per tal d'evitar el creixement de dèficits urbanístics.

4. Amb aquesta finalitat o amb altres concordants, la Corporació Municipal podrà dur a terme el tràmit d'expropiació en els equipaments privats, dins del termini de cinc anys des del tancament del servei o equipament que s'hi desenvolupava.

5. Quan el desenvolupament de l'equipament es refereix a la mateixa destinació que la fixada per aquest Pla, no serà preceptiva la prèvia formulació d'un Pla Especial llevat dels supòsits establerts en els articles següents. En els casos de desenvolupament d'iniciativa particular sobre terrenys de titularitat privada caldrà obtenir, no obstant, la prèvia autorització per part de la Corporació Municipal.

6. Pel que fa referència a les condicions d'edificació els equipaments s'ajustaran al següent:

En sòl urbà, el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació correspondran als de la zona de les que envoltin l'emplaçament de l'equipament, o bé en cas de trobar-se encastat dins una única zona urbana, regiran els corresponents a aquesta. En el cas de diferents zones heterogènies es prendrà com a zona de referència la que permeti una menor intensitat del sòl de la zona d'equipament.

L'ordenació de l'edificació per als equipaments de nova construcció i les ampliacions d'altres existents, d'acord amb aquests criteris, vindrà desenvolupada a través del corresponent projecte d'edificació.

a.- Quan per raó de les especials característiques i necessitats funcionals de l'equipament, l'ordenació segons les condicions de la zona envoltant definida, no resulti adient a aquests, hom podrà admetre altres tipus d'ordenació referits a àmbits d'equipaments sencers mitjançant la tramitació d'un Pla Especial que contingui els paràmetres de la nova ordenació.

b.- En absència d'altres condicions reguladores, en sòl urbanitzable i en sòl urbà, i sense perjudici del que s'hagi pogut establir per mitjà de les corresponents figures de planejament, regiran les regles següents amb caràcter genèric:

. Tipus d'ordenació: edificació aïllada, o alternativament, aquell que resulti més adient en relació a les característiques del seu entorn urbà.

. Alçada màxima: dotze metres, que podrà ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiqui per les característiques i finalitats de l'equipament.

. Ocupació màxima en planta baixa: seixanta per cent (60%).

. Intensitat neta d'edificació: un metre quadrat de sostre per un metre quadrat de sòl (1 M2t/M2).

. Forma i distribució de l'edificació: la forma i la distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais a l'interior dels solars per a jardins i patis.

c.- Quan dins d'un mateix àmbit de sòl vinguin desenvolupats diferents tipus d'equipaments, aquests s'hauran d'ajustar als mateixos paràmetres i condicions d'edificació comuns par tot l'àmbit. Quan per raó de les diferents necessitats funcionals i condicions tipològiques no resulti adient al manteniment dels mateixos criteris d'edificació per a tots ells, hom redactarà un Pla Especial d'Ordenació del conjunt de l'àmbit, amb criteris de coherència i adequació a les condicions de l'entorn.

7. Pel que respecta als equipaments docents caldrà que els àmbits de SUD on s'ubiquen es realitzi les següents accions :

a) Definir el traçat i característiques de les xarxes de serveis bàsiques d'acord amb les necessitats fixades pel Departament d' Educació i Universitats. Garantir que la canalització d'aigua potable tindrà la pressió i el cabal necessaris pel compliment de la CTE satisfer les necessitats dels bombers de Girona.

b) Situar i localitzar els aparcaments pels usuaris de l'equipament públic docent i preveure la vialitat per la mobilitat d'autobusos i autocars.

c) Obtenir l'informe favorable de l' ACA.

d) Suprimir les barreres arquitectòniques en el moment de desenvolupar les urbanitzacions habilitant els accessos necessaris que resolguin aquesta necessitat.

8. Els projectes que defineixin els diferents equipaments regulats en aquest POUM, a més de les altres determinacions legals que els siguin d'aplicació, **deuran complir amb les determinacions del RD 314/2006, Codi Tècnic d'Edificació, en concret el DB SI 5**

SECCIÓ 6 SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS. CLAU T

Article 83 *Definició, identificació i tipus*

1. El sistema de serveis tècnics compren les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de emmagatzemament de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon. S'identifica en els plànols amb la clau T.

2. Els sòls per a serveis tècnics, es classifiquen en:

Abastament d'aigües. Compren l'origen de les captacions, les línies de conducció en alta, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució. S'identifica amb la clau **T.1.**

Energia. Compren les àrees destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia en general, tant elèctrica com de gas, així com les xarxes de transport d'alta tensió. S'identifica amb la clau **T.2.**

Sanejament. Compren el sistema de sanejament. Compren la xarxa de clavegueres principals i les estacions depuradores. S'identifica amb la clau **T.3.**

Residus. Dipòsit i tractament de residus com els deixalleries i les plantes de reciclatge, triatge, ecoparcs, plantes de compostatge, abocats controlats, abocadors de residus especials etc. S'identifica amb la clau **T.4.**

Comunicacions. Correspon als centres i instal·lacions radiolèctriques destinades a la comunicació i la informació com els centres de telecomunicacions, els centrals de telefonia, les antenes, els repetidors, etc.. S'identifica amb la clau **T.5.**

De nova creació – reserva. Reserves sense ús assignat. Serveis tècnics de nova creació. S'identifica amb la clau **T.7.**

Article 84 *Titularitat i règim urbanístic*

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

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

3. 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.

4. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema d'infraestructures el sòl necessari seguint el que es disposa el vigent DL TRLU 1/2010. El Pla Especial que caldrà redactar, vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector afectat d'acord amb aquestes Normes.

Article 85 ***Condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema de serveis tècnics***

1. Condicions d'ordenació i ús de l'abastament d'aigües (T1)

a.- Aquest Pla preveu, d'acord amb els esquemes indicatius grafiats en plànols, que les infraestructures de serveis tècnics puguin situar-se en sòls de domini públic destinats a sistemes viaris i d'espais lliures preferiblement soterrades, així com en espais lliures privats comunitaris amb servitud pública.

b.- Les servituds generades pels actuals col·lectors existents, podran mantenir-se a resultes del Projecte d'Urbanització que adequarà les citades infraestructures.

c.- La reserva de terrenys par a la ubicació dels anomenats servis tècnics haurà de ser objecte de conveni entre les companyies subministradores i l'Ajuntament de Maià de Montcal.

d.- Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

e.- Les condicions d'edificació per a aquestes infraestructures seran les mateixes definides per als nous equipaments.

2. Condicions d'ordenació i ús la xarxa d'Energia (T2)

a.- Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

b.- Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests serveis rebran el mateix tractament que els serveis i tindran la qualificació del sòl on se situen.

c.- Les condicions d'edificació par a aquestes infraestructures seran les mateixes definides per als nous equipaments.

d.- Mesures particulars de protecció de les instal·lacions elèctriques:

POUM MAIÀ DE MONTCAL

- L'espai de protecció de les línies aèries de més de 25 kV, tindrà l'amplada que determinin les disposicions reglamentàries d'aplicació en la matèria, no s'hi podran localitzar edificacions i comptarà amb les limitacions que estableixin aquelles disposicions. La sol·licitud de llicència per a la realització de les obres dins de l'esmentat espai de protecció haurà d'anar acompanyada d'un informe previ de la companyia elèctrica corresponent.
- L'espai de protecció de les conduccions soterrànies d'altra tindrà una amplada de 8 m, que quedarà centrada en l'aresta exterior de la conducció o la seva projecció. Aquest espai serà no edificable. Tanmateix, en sòl urbà, l'espai de protecció per a aquestes conduccions pot quedar delimitat per les alineacions d'edificació assenyalades.
- Les xarxes d'electricitat i telefonia, quan corresponguin a nova implantació del servei, es construiran sota terra. A mesura que les condicions econòmiques ho facin possible, l'Ajuntament ordenarà que la restitució de les línies existents es faci mitjançant instal·lacions soterrànies.

3. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa de sanejament (T3)

- a.- Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.
- b.- Les condicions d'edificació per a aquestes infraestructures seran les mateixes definides per als nous equipaments.

4. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa de telecomunicacions (T5)

Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

SECCIÓ 7 SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC

Article 86 Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics

1. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, atenent a l'article 34.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010), comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.

2.- Condicions d'edificació :

En sòl urbà, el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació correspondran als de la zona de les que envoltin l'emplaçament de l'edifici, o bé en cas de trobar-se encastat dins una única zona urbana, regiran els corresponents a aquesta. L'ordenació de l'edificació per als habitatges dotacionals de nova construcció, rehabilitació i les

ampliacions d'altres existents, d'acord amb aquests criteris, vindrà desenvolupada a través del corresponent projecte d'edificació.

a.- Quan per raó de les especials característiques i necessitats funcionals de l'edifici, l'ordenació segons les condicions de la zona envoltant definida, no resulti adient a aquests, hom podrà admetre altres tipus d'ordenació referits a àmbits d'equipaments sencers sempre i quan vingui convenientment resolta l'edificació i els espais envoltants a les condicions d'integració i adequació a les característiques del seu entorn urbà.

b.- En absència d'altres condicions reguladores, en sòl urbanitzable i en sòl urbà, i sense perjudici del que s'hagi pogut establir per mitjà de les corresponents figures de planejament, regiran les regles següents amb caràcter genèric:

. Tipus d'ordenació: edificació aïllada, o alternativament, aquell que resulti més adient en relació a les característiques del seu entorn urbà.

. Alçada màxima: dotze metres, que podrà ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiqui per les característiques i finalitats de l'edifici o per tractar-se de la rehabilitació d'un edifici existent.

. Ocupació màxima en planta baixa: seixanta per cent (60%).

. Intensitat neta d'edificació: dos metres quadrats de sostre per un metre quadrat de sòl net (2 M2t/M2).

c.- Els projectes que defineixin els diferents habitatges dotacionals regulats en aquest POUM, a més de les altres determinacions legals que els siguin d'aplicació, deuran complir amb les determinacions del RD 314/2006, Codi Tècnic d'Edificació, en concret el DB SI 5.

TÍTOL III REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 87 Definició del sòl urbà

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica com a sòl urbà el que ja ho era en el planejament anterior que es revisa, així com el que ja ha estat sotmès al procés d'integració al teixit urbà i que, en conseqüència, o bé compta amb tots els serveis urbanístics bàsics, una xarxa viària que permet l'accés rodat i amb abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, o bé el sòl comprès en àrees consolidades per l'edificació almenys en dues terceres parts de llur superfície edificable.

Els serveis als quals es refereix el paràgraf anterior són els previstos a l'article 27 DL TRLU 1/2010 i han de tenir les característiques adequades per a l'ús previst per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Així mateix aquest Pla classifica com a sòl urbà aquells terrenys que, en execució del planejament que els és d'aplicació, assoleixin el grau d'urbanització previst en el mateix.

Article 88 Delimitació i ordenació del sòl urbà

1. Els límits del sòl urbà, les seves zones i subzones, els sistemes, polígons d'actuació i sectors delimitats pel seu posterior desenvolupament, es defineixen en la sèrie de plànols -Ordenació detallada del Sòl Urbà-, a escala 1/1.000.

Així mateix, es delimiten aquells àmbits que es categoritzen com a sol urbà no consolidat, identificant-los en el plànol d'ordenació corresponent al règim del sòl.

2. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric o clau que, d'acord amb les tipologies que s'estableixen, la defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

3. Complementàriament a la definició de les zones, per a l'execució i el desenvolupament del sòl urbà, s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació, plans de millora urbana i altres plans especials urbanístics. Les condicions d'ordenació i gestió dels esmentats polígons d'actuació i plans de millora urbana es detallen en els articles corresponents i en les fitxes que a tal efecte s'adjunten amb la normativa gràfica d'aquest Pla.

Article 89 Categories de sòl urbà

1. El sòl urbà es categoritza en: sòl urbà consolidat i en sòl urbà no consolidat.

- Té la consideració de sòl urbà consolidat tot terreny que tingui la condició de solar d'acord amb la definició prevista als articles 29 i 30 DL TRLU 1/2010, així com als terrenys als quals només manca, per a assolir la condició de solar, completar o acabar la urbanització en els temes assenyalats per l'article 29.a) DL TRLU 1/2010, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana com si no ho han estat.

- Té la consideració de sòl urbà no consolidat la resta de sòl classificat com a urbà, que no tingui la consideració de consolidat d'acord amb l'apartat anterior.

2. Els propietaris de terrenys que hagin adquirit la condició de sòl urbà per l'execució d'un Pla Parcial aprovat definitivament amb anterioritat a aquesta Revisió, no queden deslliurats per aquest fet del total compliment de les obligacions derivades del Pla Parcial.

Article 90 Drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà consolidat tenen el dret d'executar o d'acabar les obres d'urbanització, per tal que els terrenys assoleixin la condició de solars, i d'edificar aquests sota les condicions establertes per el DL TRLU 1/2010 i per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i pel planejament derivat aprovat conforme a aquest Pla.

Hauran d'acabar o de completar a llur càrrec la urbanització necessària, sota el principi de la distribució equitativa de les càrregues i beneficis urbanístics, i hauran d'edificar els solars dins els terminis que hagi fixat aquest Pla o el planejament derivat, i d'acord amb les seves determinacions.

Els propietaris resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes per aquest Pla d'Ordenació per a àmbits determinats.

2. La simultaneïtat de les obres d'edificació i les d'urbanització o de reurbanització serà possible quan aquestes es garanteixin adequadament, un cop executats prèviament els elements d'urbanització que ho possibilitin, d'acord amb el previst a l'article 33.

Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, es podran fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

Article 91 Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de terrenys en sòl urbà no consolidat hauran de cedir obligatòriament i gratuïta a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats que comportin el desenvolupament del model urbanística de l'àmbit de que es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

Tant els nous usos com edificabilitat addicional s'han d'entendre respecte del planejament vigent i la data de la publicació de l'Acord d'aprovació definitiva d'aquesta Revisió del Pla.

2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat tindran també els següents deures:

a.- Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament.

b.- Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit de desenvolupament en el qual llurs terrenys resultin inclosos.

c.- L'àmbit és el dels polígons d'actuació o bé el dels sectors de Pla de millora urbana o d'altres Plans Especials definits per aquest Pla, els quals poden ser físicament discontinus.

d.- Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal inclou a l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys

e.- 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 i de subministrament d'energia elèctrica, amb càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

f.- Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

g.- Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho

imposin justificadament aquest Pla, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via de sistema de comunicació que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

4. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan també obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a ampliar vials, si la cessió és compensada per les condicions d'edificació diferencials establertes pels plans.

CAPÍTOL II QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AL SÒL URBÀ

Article 92 Desenvolupament del Pla en sòl urbà

1. Les determinacions sobre el sòl urbà contingudes en aquest pla d'ordenació municipal són d'aplicació immediata.

2. No obstant, aquest Pla delimita diferents àmbits subjectes a la tramitació d'un Pla de millora urbana i a d'altres plans especials urbanístics en aquelles àrees delimitades per aquesta fi en la sèrie de plànols.

3. Es preveuen també diferents Polígons d'actuació urbanística.

4. Les operacions de millora urbana no previstos en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal requeriran la prèvia o simultània modificació del Pla, excepció feta dels supòsits en què no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament general.

5. Els Plans de Millora Urbana respectaran les determinacions establertes per aquest Pla per a cada cas, i hauran de contenir les determinacions i documentació prevista a l'article 70, 65 i 66 DL TRLU 1/2010.

6. En desenvolupament de les determinacions contingudes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es podran redactar també, si fos necessari, plans especials urbanístics per a l'ordenació de recintes i conjunts artístics per a la recuperació i millora del paisatge urbà, protecció addicional del paisatge, de les vies de comunicació i qualsevol altres finalitats anàlogues, com també els previstos en la legislació sectorial.

7. Els plans especials urbanístics contindran les determinacions previstos en el planejament territorial, i en aquest Pla i, en el seu defecte les pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

8.- Els projectes que defineixin les diferents edificacions regulades en aquest POUM, a més de les altres determinacions legals que els siguin d'aplicació, deuran complir amb les determinacions del RD 314/2006, Codi Tècnic d'Edificació, en concret el DB SI 5".

9.- Les determinacions dels documents de planejament derivat dels sectors de sòl urbà PAU-2 i PMU-1, així com les Llicències d'obra en terrenys de sòl urbà consolidat del nucli de Maià de Montcal i la urbanització del Molí del Llorenç que limiten amb les lleres de Maià, de les Enrocades, de Bruguers i un còrrec afluent, estaran condicionades pels resultats dels corresponents estudis de simulació hidràulica en trams de longitud significativa de les lleres, segons el document annex d'aquest POUM de 'Caracterització hidrològica dels eixos principals de drenatge'

Les condicions de l'estudi, la metodologia són les que venen definides en l'article 76 dins de la secció 3. Sistema Hidrogràfic. Clau H.

ZONES EN SÒL URBÀ

Article 93 Classes de zones

Aquest Pla d'ordenació Urbanística Municipal estableix les zones següents:

Zona de nucli antic **clau 1**

Subzones :

Clau 1b₁. Nucli Antic d'agrupació d'edificacions
Clau 1b₂. Nucli Antic en alineació d'edificacions

Zona eixample entre mitgeres **clau 2a**

Zona d'edificació unifamiliar entre mitgeres **clau 5hp**
Habitatge Protecció Pública

Zona d'edificació unifamiliar aïllada **clau 6**

Subzones :

Clau 6a₁. parcel.la petita edificació lliure,
superfície mínima 300 m²

Clau 6b₁. parcel.la mitjana edificació lliure,
superfície mínima 400 m²

Clau 6b₂. parcel.la mitjana edificació alineada a vial,
superfície mínima 400 m²

Clau 6b₃. parcel.la mitjana edificació aparellada i aïllada,
superfície mínima 400 m²

POUM MAIÀ DE MONTCAL

Clau 6b₄. parcel.la mitjana,
superfície mínima 600 m²

Clau 6c. parcel.la gran,
superfície mínima 800 m²

Dotacions esportives i socioculturals **clau 8c**

Zona de conservació parcial **clau 11b**

Subzones :

Clau 11b₁. Masies en sòl urbà

Clau 11b₂. Conservació parcial

Article 94 ZONA DE NUCLI ANTIC, CLAU 1

Per la seva especial situació de les illes del nucli antic, la creació de noves illes al seu voltant en les que es planteja mantenir les característiques ambientals i d'acabats, es planteja 2 subzones :

Clau 1b₁. Nucli Antic d'agrupació d'edificacions

Clau 1b₂. Nucli Antic en alineació d'edificacions

Subzona amb Clau 1b₁. Nucli Antic d'agrupació d'edificacions

1. DEFINICIÓ

Correspon al nucli més antic de Maià de Montcal, La Cellera

L'ordenació dominant és d' agrupació d'edificacions

El seu estat de conservació no es massa bo, però el seu caràcter de conjunt i d'interès històric i arquitectònic fan que sigui desitjable, el seu manteniment i consolidació.

Preservar les seves característiques arquitectòniques i de conjunt és una de les determinacions d'aquesta normativa específica.

2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

Es mantindran les parcel·les existents sense possibilitat de segregació.

Densitat **1 Habitatge / 100 m² sostre**

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació d'agrupació d'edificacions

Tipologia unifamiliar o plurifamiliar

Perímetre regulador L'existent, i en el cas de nova planta l' indicat a la documentació gràfica d'ordenació

Façana mínima La indicada a la documentació gràfica d'ordenació

Alçària reguladora màxima Pb : 4,10 m
Pb+1 : 7,00 m
Pb+2 : 9,00 m

En cas de substitucions, nova planta o edificacions entre edificis existents confrontats, serà l'alçada promig dels edificis existents. S'obindrà mutiplicant el número de plantes existents promig redondejades normalment per 3,00 metres.

Nombre màxim de plantes Pb+2

S'estableix per edificacions existents el nombre de plantes existents. En cas de nova planta, s'estableix amb caràcter general Planta Baixa més dues plantes pis, no permetent-se plantes soterranis excepte en el cas que s'acompanyi informe tècnic de l'autor pel projecte que justifiqui les possibilitats tècniques i urbanístiques de realitzar-lo i el promotor es comprometi a emprar els mitjans adients i necessaris per executar-los, sense causar perjudicis als edificis pròxims.

Alçària lliure planta soterrani fixada en l'TÍTOL VICAPÍTOL ISECCIÓ 4Article 185

Alçària lliure planta baixa Alçada màxima 4,10m

Alçària lliure planta pis fixada en l'Article 186

Ocupació màxima planta baixa 60 %

Pendent coberta 30 %

Material coberta Teula àrab o similar de color terra

Elements sortints fixada en l'Article 192

La volada dels ràfecs serà entre 30 cm. i 45 cm, i adoptaran solucions tradicionals

POUM MAIÀ DE MONTCAL

d'entre les existents en els edificis de la zona

Cossos sortints

fixada en l'Article 190

Només s'admeten els balcons amb baranes de barrots de ferro senzilles.

4. CONDICIONS D'ÚS

Ús principal

Habitatge

Usos compatibles

Residència col·lectiva
Oficines i serveis
Turisme rural
Restauració
Cultural i social
Dotacions públiques

Petit comerç, petit taller i magatzems
només en planta baixa

Usos prohibits

La resta dels definits a l'Article 212

5. ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Composició de façanes

Les obertures de les plantes pis no hauran de sobrepassar l'ample de 1,50 metres i, en el seu conjunt, no comprendre més que la meitat de l'ample de façana.

Es mantindrà en cada obertura una relació aproximada màxima de 1/1,5 (horitzontal / vertical)

Proporcions de les obertures

Les obertures de les façanes tindran proporcions verticals i s'ordenaran segons eixos de composició verticals. La superfície total de les obertures de façana no superarà el 30% de tot el pla de façana. Es prohibeix la concentració de més del 50% de la superfície de forats en una sola planta.

Com a excepció a la planta superior es podrà admetre una composició tipus porxo o assecador basada en els elements d'aquesta classe ja existents al sector.

Obertures

Les obertures es separaran un mínim de 60 cm. de les mitgeres.

Porxos

No podran modificar-se les característiques dels porxos existents.

Materials d'acabat de façana

Hauran d'utilitzar-se materials tradicionals, estucs, arrebossats...

Es permet el repicat, únicament en els casos de parets de pedra existents de bona configuració.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

Queda prohibida l'utilització de materials com acer, alumini, plàstic, pissarra, obra vista.

Els projectes d'obres deuran especificar amb tota classe de deteniment les característiques cromàtiques i la textura dels materials de façana dels edificis, justificant la seva elecció.

Color de façana

Els colors de tons ocres segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu.

Fusteries

Hauran de ser fusta, en colors naturals. Les persianes hauran de ser de fusta, enrotllables i sense caixes de persiana. Es permeten porticons a l'interior.

Els portals per garatges hauran de ser de fusta.

6. SUBSTITUCIONS

Quan l'estat de conservació d'una edificació faci impossible la seva conservació o restauració s'admetrà la substitució de l'edifici sotmès a les següents condicions:

.- L'ocupació en planta serà la mateixa que tenia l'edifici substituït, i en tot cas, la que assenyalen els plànols a escala 1/1.000.

.- Quan en la substitució d'un edifici es proposi el manteniment de la façana, les alçades lliures entre forjats seran les de l'edifici substituït amb la limitació que no podran situar-se habitatges en plantes que no tinguin una alçada lliure mínima de 2,5 m. excepte en plantes sota teulada que podran tenir l'origen de la teulada a 2,10 m. sobre el paviment, sempre que la cambra on això es doni tingui una alçada mitja de 2,50 m.

No s'estableix parcel·la mínima, declarant-se indivisibles les existents.

7. EDIFICACIÓ DE NOVA PLANTA

Amb caràcter general i amb eficàcia immediat defineix les condicions d'edificació que han de regular la substitució puntual de les edificacions i s'estableix les mesures adequades per a preservar les edificacions d'interès historicoartístic.

Així mateix, com a desenvolupament facultatiu d'aquestes Normes, poden formular-se un o varis Plans Especials, orientats a aconseguir els objectius abans esmentats per aquesta Zona. Aquests Plans Especials hauran de ser d'iniciativa pública.

En cas d'edificacions de nova planta, si limiten amb una edificació existent, l'alçada de la construcció serà la de la casa veïna. Si la nova edificació es trobés entre dues cases existents i la diferència d'alçada entre aquestes fos menor de dos metres, l'alçada reguladora serà la mitja aritmètica de les alçades de les dues cases veïnes, mesurades a les arestes verticals que, en el front de vial, limiten amb el solar a edificar.

En cap cas es podrà superar l'alçada de 10,0 m. és a dir, planta baixa, dos pisos.

Subzona amb Clau 1b₂. Nucli Antic en alineació d'edificacions

1. DEFINICIÓ

Correspon a edificacions alineades als dos costats del principi del carrer Sant Vicenç i de les edificacions al voltant de la plaça de l'hort d'en Patllari. Es planteja mantenir les característiques ambientals i d'acabats del nucli antic.

2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

Superfície mínima de parcel·la	150 m ² 8 m
Front mínim de parcel·la	Aquest front pot ser inferior en les finques escripturades amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM o de les ubicades entre dos solars consolidats.
Fondària mínima de parcel·la	10 m
Densitat màxima	1 Habitatge / 100 m ² sostre

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació	alineada a vial
Tipologia	unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres
Fondària edificable	La indicada a la documentació gràfica d'ordenació
Façana mínima	5 m.
Alçària reguladora màxima	9 m
Nombre màxim de plantes	PB + 2
Alçària lliure planta soterrani	fixada en l'Article 185
Alçària lliure planta baixa	Alçada màxima 4,10 m
Alçària lliure planta pis	fixada en l'Article 186
Ocupació màxima planta baixa	60 % Adossada a l'edificació principal en una línia paral·lela
Pendent coberta	30 %

Material coberta Teula àrab o similar de color terra

Elements sortints fixada en l'Article 192

La volada dels ràfecs serà entre 30 cm. i 45 cm., i adoptaran solucions tradicionals d'entre les existents en els edificis de la zona

Cossos sortints fixada en l'Article 190

Només s'admeten els balcons amb baranes de barrots de ferro senzilles.

4. CONDICIONS D'ÚS

Ús principal Habitatge

Usos admesos Oficines i serveis
Turisme rural
Restauració
Cultural i social

Petit comerç, petit taller i magatzems
només en planta baixa

Usos prohibits La resta dels definits a l'Article 212

Nombre places aparcament fixat en l'Article 234

5. ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Composició de façanes

Les obertures de les plantes pis no hauran de sobrepassar l'ample de 1,50 metres i, en el seu conjunt, no comprendre més que la meitat de l'ample de façana.

Es mantindrà en cada obertura una relació aproximada màxima de 1/1,5 (horitzontal / vertical)

Proporcions de les obertures

Les obertures de les façanes tindran proporcions verticals i s'ordenaran segons eixos de composició verticals. La superfície total de les obertures de façana no superarà el 30% de tot el pla de façana. Es prohibeix la concentració de més del 50% de la superfície de forats en una sola planta.

Com a excepció a la planta superior es podrà admetre una composició tipus porxo o assecador basada en els elements d'aquesta classe ja existents al nucli antic històric.

Obertures

Les obertures es separaran un mínim de 60 cm. de les mitgeres.

Porxos

POUM MAIÀ DE MONTCAL

No podran modificar-se les característiques dels porxos existents.

Materials d'acabat de façana

Hauran d'utilitzar-se materials tradicionals, estucs, arrebossats...

Queda prohibida l'utilització de materials com acer, alumini, plàstic, pissarra, obra vista.

Els projectes d'obres deuran especificar amb tota classe de deteniment les característiques cromàtiques i la textura dels materials de façana dels edificis, justificant la seva elecció.

Color de façana

Segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu.

Fusteries

Es recomana utilitzar la fusta o altres materials no sintètics però amb el color i l'aparença de fusta natural, tant en els tancaments exteriors, com en les persianes i com en les portes, tant d'entrada com de garatge. Les persianes hauran de ser sense caixa de persiana. Es permetran porticons a l'interior i a l'exterior. Queden prohibits els materials sintètics, PVC, xapa o plàstics.

Article 95 ZONA D'EIXAMPLE ENTRE MITGERES, CLAU 2a

Aquesta zona correspon als creixements al llarg dels carrers amb edificacions entre mitgeres.

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona correspon als creixements al llarg dels carrers amb edificacions entre mitgeres.

2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

Superfície mínima de parcel·la 200 m²

Front mínim de parcel·la 5,5 m

Densitat màxima 1 Habitatge / 100 m² sostre

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació Alineada a vial

Tipologia unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres

Alçària reguladora màxima 9 metres

Nombre màxim de plantes PB + 2

S'estableix amb caràcter general Planta Baixa més dues plantes pis, no permetent-se plantes soterranis excepte en el cas que s'acompanyi informe tècnic de l'autor pel projecte que justifiqui les possibilitats tècniques i urbanístiques de realitzar-lo i el promotor es compromet a emprar els mitjans adients i necessaris per executar-los, sense causar perjudicis als edificis pròxims.

Separacions als tots els límits en edificacions aïllades Definit a la documentació gràfica

Alçària lliure planta soterrani fixada en l'Article 185

Alçària lliure planta baixa Alçada màxima 4,10 m

Alçària lliure planta pis fixada en l'Article 186

Ocupació màxima 50 %

Pendent coberta 30 %

Material coberta Teula àrab o similar de color terra

Elements sortints fixada en l'Article 192

La volada dels ràfecs serà entre 30 cm. i 45 cm., i adoptaran solucions tradicionals d'entre les existents en els edificis de la zona

Cossos sortints fixada en l'Article 190

Només s'admeten els balcons amb baranes de barrots de ferro senzilles.

4. CONDICIONS D'ÚS

Ús principal Zona d'Eixample, clau 2
Habitatge

Usos compatibles Oficines i serveis
Petit comerç, en planta baixa

Usos prohibits La resta dels definits a l'Article 212

Nombre places aparcament fixat en l'Article 234

5. ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Material de façana

POUM MAIÀ DE MONTCAL

Hauran d'utilitzar-se materials tradicionals, estucs, arrebossats...
Les edificacions que utilitzin l'obra vista, hauran de fer-la amb colors similars als colors existents.

Color de façana

Segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu.

Fusteries

Es recomana utilitzar la fusta o altres materials no sintètics però amb el color i l'aparença de fusta natural, tant en els tancaments exteriors, com en les persianes i com en les portes, tant d'entrada com de garatge. Les persianes hauran de ser sense caixa de persiana. Es permetran porticons a l'interior i a l'exterior. Queden prohibits els materials sintètics, PVC, xapa o plàstics.

Article 96 ZONA DE D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR ADOSSADA HABITATGE PROTECCIÓ PÚBLICA, CLAU 5hp

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar entre mitgeres de nova creació d'Habitatge de Protecció Pública.

Les Normes fixen les variants fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada, bé sigui formant conjunts amb predomini de la continuïtat lineal, bé sigui formant conjunts per agrupació de dos en dos.

2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

Superfície mínima de parcel·la	Segons determinació Planejament Derivat.
Densitat màxima	1 Habitatge / parcel·la

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació	Segons determinació Planejament Derivat.
Tipologia	Segons determinació Planejament Derivat.
Nombre màxim habitatges agrupats	Segons determinació Planejament Derivat.
Separacions a llindars	
A carrer	Segons determinació Planejament Derivat.
A altres llindars	Segons determinació Planejament Derivat.
Alçària reguladora màxima	Segons determinació Planejament Derivat.

Nombre màxim de plantes	Segons determinació Planejament Derivat.
Alçària lliure planta soterrani	fixada en l'Article 185
Alçària lliure planta baixa	fixada en l'Article 184
Alçària lliure planta pis	fixada en l'Article 186
Pendent coberta	30 % en el cas de cobertes inclinades Es permet coberta plana
Material coberta	Teula àrab o similar de color terra

4. CONDICIONS D'ÚS

Ús principal	Habitatge de protecció pública
Usos compatibles	Magatzem en Planta Baixa
Usos prohibits	La resta dels definits a l'Article 212
Nombre places aparcament	fixat en l'Article 234

5. ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Material de façana

Es permet utilitzar materials tradicionals, estucs, arrebossats... Es permeten aplacats. Les edificacions que utilitzin l'obra vista, hauran de fer-la amb colors similars als colors existents.

Color de façana

Segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu.

Fusteries

Es recomana l'ús de la fusta, en colors naturals.

Article 97 ZONA D'HABITATGES AÏLLATS, CLAU 6

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació en forma de ciutat jardí segons diferents densitats i parcel.la mínima.

2. SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

- Clau 6a₁. parcel.la petita edificació lliure,
superfície mínima 300 m²
- Clau 6b₁. parcel.la mitjana edificació lliure,
superfície mínima 400 m²
- Clau 6b₂. parcel.la mitjana edificació alineada a vial,
superfície mínima 400 m²
- Clau 6b₃. parcel.la mitjana edificació aparellada i aïllada,
superfície mínima 400 m²
- Clau 6b₄. parcel.la mitjana,
superfície mínima 600 m²
- Clau 6c. parcel.la gran,
superfície mínima 800 m²

3. CONDICIONS GENERALS DE TOTES LES SUBZONES

3.1.- Els cossos edificats en Planta Baixa que no corresponguin a l'edificació principal no superaran el 3 m. d'altura. Aquests cossos no superaran el 5 % de la superfície de la parcel.la i estaran inclosos en l'edificabilitat de cada zona.

3.2.- En el cas de parcel.les situades en xamfrà entre dos carrers les distàncies que caldrà deixar a carrer es deixaran únicament a un sol carrer, considerant-se preferentment el que l'espai de separació al carrer sigui el de millor orientació al sol. La distància al carrer secundari serà la mateixa que cal deixar a les finques veïnes.

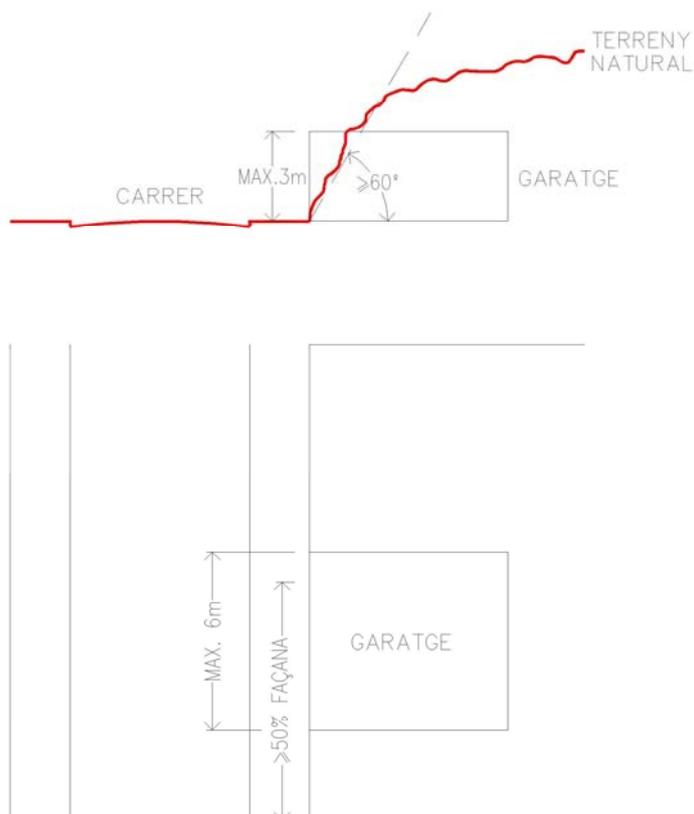
3.3.- Als efectes d'evitar la construcció de rampes importants i amb fort pendent, així com grans moviment de terres per l'accés de vehicles, en el cas de parcel.les amb pendent ascendent des del carrer, sempre i quan el terreny natural formi un talús superior a 60 ° mesurat ortogonalment des del pla horitzontal del carrer, almenys en un 50 % de la seva façana al carrer, es permetrà la construcció del garatge adossat al carrer, en la part on es produeix aquest angle major de 60 °.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

L'altura del garatge no superarà l'altura de 3,00 metres mesurats des de la part central del mateix. Tindrà una longitud màxima de 6 metres, tots inclosos en l'espai d'angle superior a 60°.

Quan es construeixi aquests garatges adossats a façana no es podran construir en la parcel·la, rampes d'accés de vehicles a un nivell superior.

L'edificació principal haurà de retirar-se la distància que es determina en cada sub-zona.



CARACTERÍSTIQUES QUE HAN DE COMPLIR LES CONSTRUCCIONS NO TRADICIONALS, AMB ELEMENTS ESTRUCTURALS I DE TANCAMENT INDUSTRIALITZATS O PREFABRICATS.

Atesa la proliferació de diferents tipologies de cases prefabricades, amb elements industrialitzats, tant parcials com totals, als efectes de garantir la qualitat de la construcció (les normatives existents sovint fan referència al compliment de condicions per habitatges amb construcció tradicional), als efectes també de garantir un control d'execució i la qualitat necessària hauran de disposar d'assegurança decenal d'acord amb el previst a la Llei d'Edificació, encara que es tracti d'un promotor particular.

A tal efecte s'hauran d'aportar tots els documents de control de qualitat, informes de l'OCT respecte el projecte.

Caldrà a més a més que en el projecte s'incorpori, a més a més dels justificants del compliment de les normatives emesos per l'arquitecte redactor del projecte, certificat emès per un laboratori homologat per la Generalitat de Catalunya en el que s'acrediti

POUM MAIÀ DE MONTCAL

l'assaig dels diferents elements que componen les solucions constructives, d'estructura i tancaments diferents a les tradicionals.

En tot cas s'hauran de complir les condicions de materials i acabats de cada subzona específica.

4. CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE CADA SUBZONA.

Clau 6a₁. parcel·la petita edificació lliure

Parcel·les del PMU 1 del Molí del Llorenç. Zona d'edificació aïllada o aparellada, edificacions unifamiliars, rodejades d'un espai lliure destinat a jardí.

Superfície mínima de parcel·la 300 m²

Front mínim de parcel·la 12 m.

Densitat màxima 1 Habitatge / parcel·la

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació Aïllada i aparellada

Tipologia Unifamiliar

Índex edificabilitat net 0,4 m² sostre / m² sòl

Separacions a llindars

A carrer 3 m
S'exceptua aquesta separació en el cas de garatges en substitució de terres, d'acord amb les prescripcions generals.

A altres llindars 3 m

Alçària reguladora màxima 7 metres

Nombre màxim de plantes PB + 1

Alçària lliure planta soterrani fixada en l'Article 185

Alçària lliure planta baixa fixada en l'Article 183

Alçària lliure planta pis fixada en l'Article 186

Ocupació 40%

Pendent coberta	30 % en el cas de cobertes inclinades Es permet coberta plana
Material coberta	Teula àrab o similar ceràmica o formigó de color terra
CONDICIONS D'ÚS	
Ús principal	Habitatge
Usos compatibles	Oficines i serveis Petit comerç en planta baixa
Usos prohibits	La resta dels definits a l'Article 212
Nombre places aparcament	fixat en l'article 226

ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Materials

Es permet utilitzar materials tradicionals, estucs, arrebossats... Es permeten els aplacats, l'acer corten o similar. S'admetran edificacions amb sistemes prefabricats sempre i quan es justifiqui mitjançant dictamen i certificat de laboratori homologat per la Generalitat de Catalunya el compliment de tots i cadascuna de les normatives relatives als sistemes constructius, de seguretat i les normatives relatives a l'habitatge.

Queden prohibits materials de xapa, p.v.c., plàstics o materials sintètics.

Les edificacions que utilitzin l'obra vista, hauran de fer-la amb colors similars als colors existents.

Color de façana

Segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu.

Fusteries

El color dels tancaments exteriors han de ser de color de fusta natural. Es recomana que els tancaments siguin de fusta.

Clau 6b₁ . parcel.la mitjana edificació lliure

Provinent de les nss anteriors, clau A, zona d'edificació aïllada, edificacions unifamiliars, rodejades d'un espai lliure destinat a jardí, edificació lliure.

Superfície mínima de parcel.la	400 m ²
Front mínim de parcel.la	15 m.
Fondària mínima de parcel.la	No es fixa
Densitat màxima	1 Habitatge / parcel.la

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació	Aïllada i aparellada
Tipologia	Unifamiliar
Index edificabilitat net	0,4 m ² sostre / m ² sòl
Separacions a lindars	3 m
A carrer	S'exceptua aquesta separació en el cas de garatges en substitució de terres, d'acord amb les prescripcions generals.
A altres lindars	3 m
Alçària reguladora màxima	7 metres
Nombre màxim de plantes	PB + 1
Alçària lliure planta soterrani	fixada en l'Article 184
Alçària lliure planta baixa	fixada en l'Article 184
Alçària lliure planta pis	fixada en l'Article 186
Ocupació	40%
Pendent coberta	30 % en el cas de cobertes inclinades Es permet coberta plana
Material coberta	Teula àrab o similar ceràmica o formigó de color terra

CONDICIONS D'ÚS

Ús principal

Habitatge

Usos compatibles

Oficines i serveis
Turisme rural
Restauració

Petit comerç en planta baixa

Usos prohibits

La resta dels definits a l'Article 212

Nombre places aparcament

fixat en l'Article 234

ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Materials

Es permet utilitzar materials tradicionals, estucs, arrebossats.... Es permeten els aplacats, l'acer corten o similar. S'admetran edificacions amb sistemes prefabricats sempre i quan es justifiqui mitjançant dictamen i certificat de laboratori homologat per la Generalitat de Catalunya el compliment de tots i cadascuna de les normatives relatives als sistemes constructius, de seguretat i les normatives relatives a l'habitatge.

Queden prohibits materials de xapa, p.v.c., plàstics o materials sintètics.

Les edificacions que utilitzin l'obra vista, hauran de fer-la amb colors similars als colors existents.

Color de façana

Segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu.

Fusteries

El color dels tancaments exteriors han de ser de color de fusta natural. Es recomana que els tancaments siguin de fusta.

Clau 6b₂. parcel.la mitjana edificació alineada a vial

Provinent de les nss anteriors, clau Aa1, zona d'edificació aïllada, edificacions uni o plurifamiliars, rodejades d'un espai lliure destinat a jardí, edificació alineada.

Superfície mínima de parcel.la 400 m²

Front mínim de parcel.la 16 m.

Fondària mínima de parcel.la No es fixa

Densitat màxima 1 Habitatge / parcel.la

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació Aïllada i aparellada alineada a vial

Tipologia Unifamiliar

Index edificabilitat net 0,4 m² sostre / m² sòl

Separacions a lindars

A carrer Alineació fixada a la documentació gràfica

A altres lindars 3 m

Alçària reguladora màxima 7 metres

Nombre màxim de plantes PB + 1

Alçària lliure planta soterrani fixada en l'Article 185

Alçària lliure planta baixa fixada en l'Article 184

Alçària lliure planta pis fixada en l'Article 186

Ocupació 40%

Pendent coberta 30 % en el cas de cobertes inclinades
Es permet coberta plana

Material coberta Teula àrab o similar ceràmica o formigó de color terra

CONDICIONS D'ÚS

Ús principal

Habitatge

Usos compatibles

Oficines i serveis
Turisme rural
Restauració

Petit comerç en planta baixa

Usos prohibits

La resta dels definits a l'Article 212

Nombre places aparcament

fixat en l'Article 234

ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Materials

Es permet utilitzar materials tradicionals, estucs, arrebossats.... Es permeten els aplacats, l'acer corten o similar. S'admetran edificacions amb sistemes prefabricats sempre i quan es justifiqui mitjançant dictamen i certificat de laboratori homologat per la Generalitat de Catalunya el compliment de tots i cadascuna de les normatives relatives als sistemes constructius, de seguretat i les normatives relatives a l'habitatge.

Queden prohibits materials de xapa, p.v.c., plàstics o materials sintètics.

Les edificacions que utilitzin l'obra vista, hauran de fer-la amb colors similars als colors existents.

Color de façana

Segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu.

Fusteries

El color dels tancaments exteriors han de ser de color de fusta natural. Es recomana que els tancaments siguin de fusta.

Arbrat Existent

A les parcel·les del costat nord del Carrer Girona s'haurà de mantenir l'arbrat existent entre la línia d'edificació i el carrer.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

Clau 6b₃. parcel.la mitjana edificació aparellada i aïllada

Superfície mínima de parcel.la 400 m²

Front mínim de parcel.la 12 m.

Fondària mínima de parcel.la No es fixa

Densitat màxima 1 Habitatge / parcel.la

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació Aïllada i aparellada

Tipologia Unifamiliar

Index edificabilitat net 0,6 m² sostre / m² sòl

Separacions a lindars

A carrer 5 m

A altres lindars 3 m

Alçària reguladora màxima 7 metres

Nombre màxim de plantes PB + 1

Alçària lliure planta soterrani fixada en l'Article 185

Alçària lliure planta baixa fixada en l'Article 184

Alçària lliure planta pis fixada en l'Article 186

Ocupació 40%

Pendent coberta 30 % en el cas de cobertes inclinades
Es permet coberta plana, menys al Pla de la Cellera

Material coberta Teula àrab o similar ceràmica o formigó de color terra

CONDICIONS D'ÚS

Ús principal	Habitatge
Usos compatibles	Oficines i serveis Turisme rural Restauració Petit comerç en planta baixa
Usos prohibits	La resta dels definits a l'Article 212
Nombre places aparcament	fixat en l'Article 234

ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Dintre la mateixa clau cal diferenciar entre les parcel·les situades al Pla de la Celleria i la resta.

Els paràmetres de materials, color de façana i fusteries de les parcel·les situades al Pla de la Celleria vindran regulades per les mateixes determinacions que les de la clau 1a, Nucli Antic d'agrupació d'edificacions :

Materials

Hauran d'utilitzar-se materials tradicionals, estucs, arrebossats...

Es permet el repicat.

Queda prohibida l'utilització de materials com acer, alumini, plàstic, pissarra, obra vista.

Els projectes d'obres deuran especificar amb tota classe de deteniment les característiques cromàtiques i la textura dels materials de façana dels edificis, justificant la seva elecció.

Color de façana

Els colors de tons ocres segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu.

Fusteries

Hauran de ser fusta, en colors naturals. Les persianes hauran de ser de fusta, enrotllables i sense caixes de persiana. Es permeten porticons a l'interior.

Els portals per garatges hauran de ser de fusta.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

En quant a la resta de parcel·les dintre aquesta clau vindran regulades per les següents determinacions:

Materials

Es permet utilitzar materials tradicionals, estucs, arrebossats.... Es permeten els aplacats, l'acer corten o similar. S'admetran edificacions amb sistemes prefabricats sempre i quan es justifiqui mitjançant dictamen i certificat de laboratori homologat per la Generalitat de Catalunya el compliment de tots i cadascuna de les normatives relatives als sistemes constructius, de seguretat i les normatives relatives a l'habitatge.

Queden prohibits materials de xapa, p.v.c., plàstics o materials sintètics.

Les edificacions que utilitzin l'obra vista, hauran de fer-la amb colors similars als colors existents.

Color de façana

Segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu.

Fusteries

El color dels tancaments exteriors han de ser de color de fusta natural. Es recomana que els tancaments siguin de fusta.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

Clau 6b₄. parcel.la mitjana

Superfície mínima de parcel.la 600 m²

Front mínim de parcel.la 20 m.

Fondària mínima de parcel.la No es fixa

Densitat màxima 1 Habitatge / parcel.la

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació Aïllada

Tipologia Unifamiliar

Index edificabilitat net 0,4 m² sostre / m² sòl

Separacions a lindars

A carrer 5 m

A altres lindars 3 m

Alçària reguladora màxima 7 metres

Nombre màxim de plantes PB + 1

Alçària lliure planta soterrani fixada en l'Article 184

Alçària lliure planta baixa fixada en l'Article 183

Alçària lliure planta pis fixada en l'Article 185

Ocupació 20%

Pendent coberta 30%

Material coberta Teula àrab o similar ceràmica o formigó de color terra

CONDICIONS D'ÚS

Ús principal Habitatge

Usos compatibles

Oficines i serveis
Turisme rural
Restauració

Petit comerç en planta baixa

Usos prohibits

La resta dels definits a l'Article 212

Nombre places aparcament

fixat en l'Article 234

ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Materials

Es permet utilitzar materials tradicionals, estucs, arrebossats.... Es permeten els aplacats, l'acer corten o similar. S'admetran edificacions amb sistemes prefabricats sempre i quan es justifiqui mitjançant dictamen i certificat de laboratori homologat per la Generalitat de Catalunya el compliment de tots i cadascuna de les normatives relatives als sistemes constructius, de seguretat i les normatives relatives a l'habitatge.

Queden prohibits materials de xapa, p.v.c., plàstics o materials sintètics.

Les edificacions que utilitzin l'obra vista, hauran de fer-la amb colors similars als colors existents.

Color de façana

Segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu.

Fusteries

El color dels tancaments exteriors han de ser de color de fusta natural. Es recomana que els tancaments siguin de fusta.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

Clau 6c. parcel.la gran

Provinent de les nss anteriors, clau Aa2, zona d'edificació aïllada, edificacions uni o plurifamiliars, rodejades d'un espai lliure destinat a jardí, edificació alineada.

Superfície mínima de parcel.la 800 m2

Front mínim de parcel.la 20 m.

Fondària mínima de parcel.la No es fixa

Densitat màxima 1 Habitatge / parcel.la

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació Aïllada i aparellada alineada a vial

Tipologia Unifamiliar

Index edificabilitat net 0,4 m2 sostre / m2 sòl

Separacions a llindars

A carrer Alineació fixada a la documentació gràfica

A altres llindars 3 m

Alçària reguladora màxima 7 metres

Nombre màxim de plantes PB + 1

Alçària lliure planta soterrani fixada en l'Article 185

Alçària lliure planta baixa fixada en l'Article 184

Alçària lliure planta pis fixada en l'Article 186

Ocupació 40%

Pendent coberta 30 % en el cas de cobertes inclinades
Es permet coberta plana

Material coberta Teula àrab o similar ceràmica o formigó
de color terra

CONDICIONS D'ÚS

Habitatge

Ús principal

Usos compatibles

Oficines i serveis
Turisme rural
Restauració

Petit comerç en planta baixa

Usos prohibits

La resta dels definits a l'Article 212

Nombre places aparcament

fixat en l'Article 234

ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Materials

Es permet utilitzar materials tradicionals, estucs, arrebossats.... Es permeten els aplacats, l'acer corten o similar. S'admetran edificacions amb sistemes prefabricats sempre i quan es justifiqui mitjançant dictamen i certificat de laboratori homologat per la Generalitat de Catalunya el compliment de tots i cadascuna de les normatives relatives als sistemes constructius, de seguretat i les normatives relatives a l'habitatge.

Queden prohibits materials de xapa, p.v.c., plàstics o materials sintètics.

Les edificacions que utilitzin l'obra vista, hauran de fer-la amb colors similars als colors existents.

Color de façana

Segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu.

Fusteries

El color dels tancaments exteriors han de ser de color de fusta natural. Es recomana que els tancaments siguin de fusta.

Article 98 DOTACIONS ESPORTIVES I SOCIOCULTURALS, 8c

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena els terrenys en que hi ha ubicada la dotació esportiva i sociocultural existent al Molí d'en Llorenç.

2. CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE LA ZONA.

Superfície mínima de parcel·la	La superfície de la finca existent que s'inclou dins l'àmbit PMU 1
Edificabilitat neta	L'edificabilitat màxima permesa serà l'existent + una ampliació del 20 % sobre aquest sostre existent, sense superar l'edificabilitat neta de 0,15 m ² st/m ² sòl.
Ocupació màxima	15%

3.CONDICIONS D'ÚS

Ús principal	Preferentment esportiu
---------------------	------------------------

Article 99 CONSERVACIÓ, CLAU 11

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena els terrenys en que hi ha ubicades edificacions que, per les seves peculiaritats tipològiques, demanen un especial tractament i conservació.

2. SUBZONES

- Clau 11b₁. Masies en sòl urbà
- Clau 11b₂. Conservació parcial

Clau 11b₁. Masies en sòl urbà

Aquesta zona ordena els terrenys en que hi ha ubicades cases rurals en sòl urbà als efectes de protegir la imatge de les construccions i el seu entorn.

CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE LA ZONA.

Superfície mínima de parcel·la	La delimitada en la documentació gràfica
Front mínim de parcel·la	Correspon a les parcel·les delimitades a la documentació gràfica
Fondària mínima de parcel·la	Correspon a les parcel·les delimitades a la documentació gràfica
Densitat màxima	1 Habitatge / 150 m ² de sostre
Edificabilitat neta	L'edificabilitat màxima permesa serà l'existent + una ampliació del 20 % sobre aquest sostre existent.

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació	Aïllada
Tipologia	Unifamiliar, es podrà habilitar més d'un habitatge per membres de la mateixa família, sense possibilitat de divisió horitzontal.
Ampliacions Separacions a llindars de les ampliacions:	es permetran ampliacions amb un màxim del 20 % del sostre existent i es permetrà edificar nous volums independents que puguin allotjar programa complementari de l'edificació principal.
A carrer	10 m
A altres llindars	5 m
Alçària reguladora màxima	La que tingui l'edificació existent. Justificadament es podrà superar l'alçada existent per donar compliment al Decret d'Habitabilitat en quant les

alçades entre forjats.

Nombre màxim de plantes	Les que tingui l'edificació, no es podrà incrementar amb l'ampliació.
Alçària lliure planta soterrani	fixada en l'Article 185
Alçària lliure planta baixa	fixada en l'Article 183
Alçària lliure planta pis	fixada en l'Article 185
Ocupació	La de l'edificació actual i un màxim d'increment del 20 % de l'ocupació en planta respecte l'edificació existent
Pendent coberta	Màxim 30 %
Material coberta	Teula àrab o similar de color terra
CONDICIONS D'ÚS	
Ús principal	Habitatge
Usos compatibles	Residència col·lectiva Oficines i serveis Petit comerç Turisme rural Restauració Magatzems
Usos prohibits	La resta dels definits a l'Article 212 fixat en l'TÍTOL VICAPÍTOL II SECCIÓ
Nombre places aparcament	1 Article 234 Article 234

ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Materials d'acabat de façana

Hauran d'utilitzar-se materials tradicionals, estucs, arrebossats...

Es permet el repicat.

Queda prohibida l'utilització de materials de xapa, p.v.c., plàstics i materials sintètics.

Els projectes d'obres deuran especificar amb tota classe de deteniment les característiques cromàtiques i la textura dels materials de façana dels edificis, justificant la seva elecció.

Color de façana

Els colors de tons ocres segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

Fusteries

Es recomana utilitzar la fusta o altres materials no sintètics però amb el color i l'aparença de fusta natural, tant en els tancaments exteriors, com en les persianes i com en les portes, tant d'entrada com de garatge. Les persianes hauran de ser sense caixa de persiana. Es permetran porticons a l'interior i a l'exterior. Queden prohibits els materials sintètics, PVC, xapa o plàstics.

Clau 11b₂. Conservació parcial

Aquesta zona ordena els terrenys de Can Toux,....

CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE LA ZONA.

Superfície mínima de parcel.la	La delimitada en la documentació gràfica
Front mínim de parcel.la	Correspon a la parcel.la delimitada a la documentació gràfica
Fondària mínima de parcel.la	Correspon a les parcel.la delimitada a la documentació gràfica
Densitat màxima	1 Habitatge
Edificabilitat neta	L'edificabilitat màxima permesa serà l'existent

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació	Aïllada
Tipologia	Unifamiliar
Ampliacions Separacions a llindars de les ampliacions:	No es permet ampliació del volum existent. Les corresponents a l'edificació existent
Alçària reguladora màxima	La de l'edificació existent.
Nombre màxim de plantes	Les que te l'edificació existent.
Alçària lliure planta soterrani	fixada en l'Article 184
Alçària lliure planta baixa	fixada en l'Article 184
Alçària lliure planta pis	fixada en l'Article 186
Ocupació	La de l'edificació actual

Pendent coberta Màxim 30 %

Material coberta Teula àrab o similar de color terra

CONDICIONS D'ÚS

Ús principal Habitatge

Usos compatibles Oficines i serveis
Petit comerç
Restauració
Petits tallers

Usos prohibits La resta dels definits a l'Article 212

Nombre places aparcament fixat en l'Article 234

ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Materials d'acabat de façana

Hauran d' utilitzar-se materials tradicionals, estucs, arrebossats...

Es permet el repicat.

Queda prohibida l'utilització de materials de xapa, p.v.c., plàstics i materials sintètics.

Els projectes d'obres deuran especificar amb tota classe de deteniment les característiques cromàtiques i la textura dels materials de façana dels edificis, justificant la seva elecció.

Color de façana

Els colors de tons ocres segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu.

Fusteries

Es recomana utilitzar la fusta o altres materials no sintètics però amb el color i l'aparença de fusta natural, tant en els tancaments exteriors, com en les persianes i com en les portes, tant d'entrada com de garatge. Les persianes hauran de ser sense caixa de persiana. Es permetran porticons a l'interior i a l'exterior. Queden prohibits els materials sintètics, PVC, xapa o plàstics.

CAPÍTOL III ÀMBITS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ EN SÒL URBÀ

Article 100 Regulació general dels Polígons d'Actuació Urbanística

1.- Es delimiten diferents Polígons d'Actuació Urbanística d'acord amb les determinacions de l'article 112 del DL TR LLU 1/2010.

En cadascun d'ells es determina els objectius i paràmetres del seu desenvolupament.

2. Els articles corresponents a cada PAU, on es detallen les determinacions en base a les quals s'han de desenvolupar, regulen els aspectes següents:

- a.- Definició, àmbit i superfície
- b.- Objectius
- c.- Condicions d'ordenació, edificació i ús
- d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes
- e.- Reserves de sòl per la construcció d'habitatges de protecció pública
- f.- Condicions de gestió i execució
- g.- Règim transitori d'edificació i usos
- h.- Documentació gràfica.

3. Les determinacions de l'ordenació enumerades anteriorment, es grafien de forma indicativa en els plànols. Les determinacions establertes podran ser ajustades i precisades en el desenvolupament del corresponent àmbit.

4. Es delimiten tres d'aquests Paus : PAU 01, PAU 02 i PAU 03, al voltant de l'espai de la Cellera, on hi ha un conjunt de masos i edificacions consolidats que disposen de tots els serveis, que amb la proposta de sòl urbanitzable queden integrades en el nucli, però que els manca una millora en la pavimentació de voreres o de la calçada.

El PAU 04, corresponent a la part més consolidada de l'actual sòl urbà del Molí del Llorenç, que disposa de part dels serveis.

Es considera sòl urbà consolidat els PAUS 02 i 03 i no consolidat els PAUS 01 i 04

Article 101 Definició i característiques dels Polígons d'Actuació Urbanística

PAU 01.

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA N. 1

a.- Definició, àmbit i superfície

Correspon als terrenys situats tocant a La Celler. Abarca part de l'actual camí de la Celler a Can Peiró i els dos habitatges existents a banda i banda d'aquest camí, Cal Pastor – Can Matauet i Ca l'Estarriola.

L'àmbit global té una superfície de 3.354,67 m².

b.- Objectius

L'objectiu de la delimitació d'aquest àmbit, que consta de tots els serveis, és la de dotar a la part sud de La Celler d'un accés rodat, connectant La Celler amb el Carrer de Girona.

c.- Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ordenació és la que es defineix en la documentació gràfica.

Es planteja un vial de 6 m d'amplada, ampliant el traçat del camí existent, que s'eixampla al arribar a La Celler, permetent el gir.

Es permet la substitució de dos coberts existents per dos habitatges.

Paràmetres bàsics del PAU 01

Nombre habitatges :			5
Índex Edificabilitat bruta :			0,41 m² sostre / m² sòl
Superfície aprofitament :		2.691,81 m²	80,24%
	Clau 6b ₃	1.147,04 m ²	
	Clau 11b ₁	1.544,77 m ²	
Superfície sistema viari :		662,86 m²	19,76%
Superfície àmbit :		3.354,67m²	100,00%

En referència al compliment de diferents aspectes ambientals caldrà donar compliment al següent :

Zones de sensibilitat acústica:

La proposta d'ordenació haurà de ser conseqüent amb la sensibilitat acústica del sector, considerat com a zona de sensibilitat acústica alta (A) d'acord amb la Llei 12/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

Ordenació ambiental de l'enllumenat:

Les propostes d'ordenació han de tenir en compte el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, d'acord amb les propostes de zonificació del Mapa de protecció envers la contaminació lluminosa a Catalunya, tenint en consideració que el sector es considera com a zona de protecció baixa (E3).

d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

Atès que es tracta d'una actuació d'ajust a la realitat existent, a efectes de considerar com a sòl urbà unes edificacions que reuneixen els requisits per ser-ho, no es planteja cessions de sistemes.

Correspon cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala l'article 43 del DL TRLUC 1/2010, essent el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, que podrà, d'acord amb l'apartat 3 del mateix article, ésser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

e.- Reserves de sòl per la construcció d'habitatges de protecció pública

Atès que es permet la substitució de dos coberts per dos nous habitatges, el que suposa un increment de sostre respecte la situació actual, s'ha de reservar el 30% del sostre de nova creació per habitatge de protecció pública. Aquest sostre es reservarà en el SUD 01.

f.- Condicions de gestió i execució

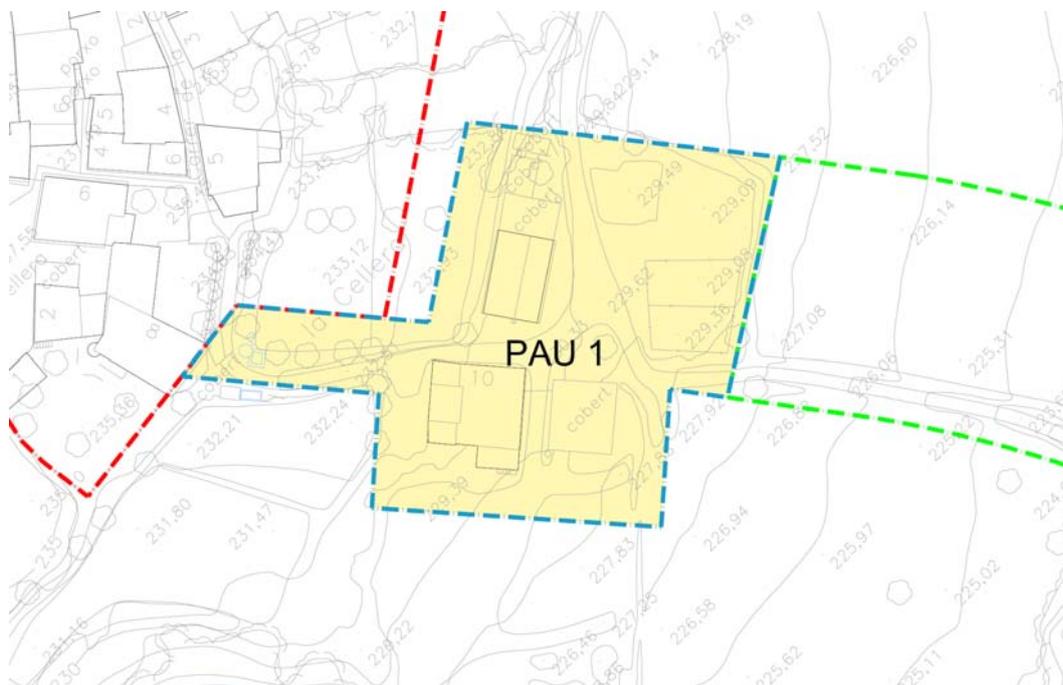
El sistema de gestió és el de Reparcel.lació per cooperació.

Atès que la vialitat delimitada disposa dels serveis i només li cal l'ampliació i l'execució dels paviments i atès que es tracta d'un camí que permetrà un nou accés a la Celler, de vital importància pel municipi, les despeses d'urbanització de l'espai de vial aniran a càrrec de les finques del PAU en un 50% del seu import, Anant a càrrec de l'ajuntament en l'altre 50%.

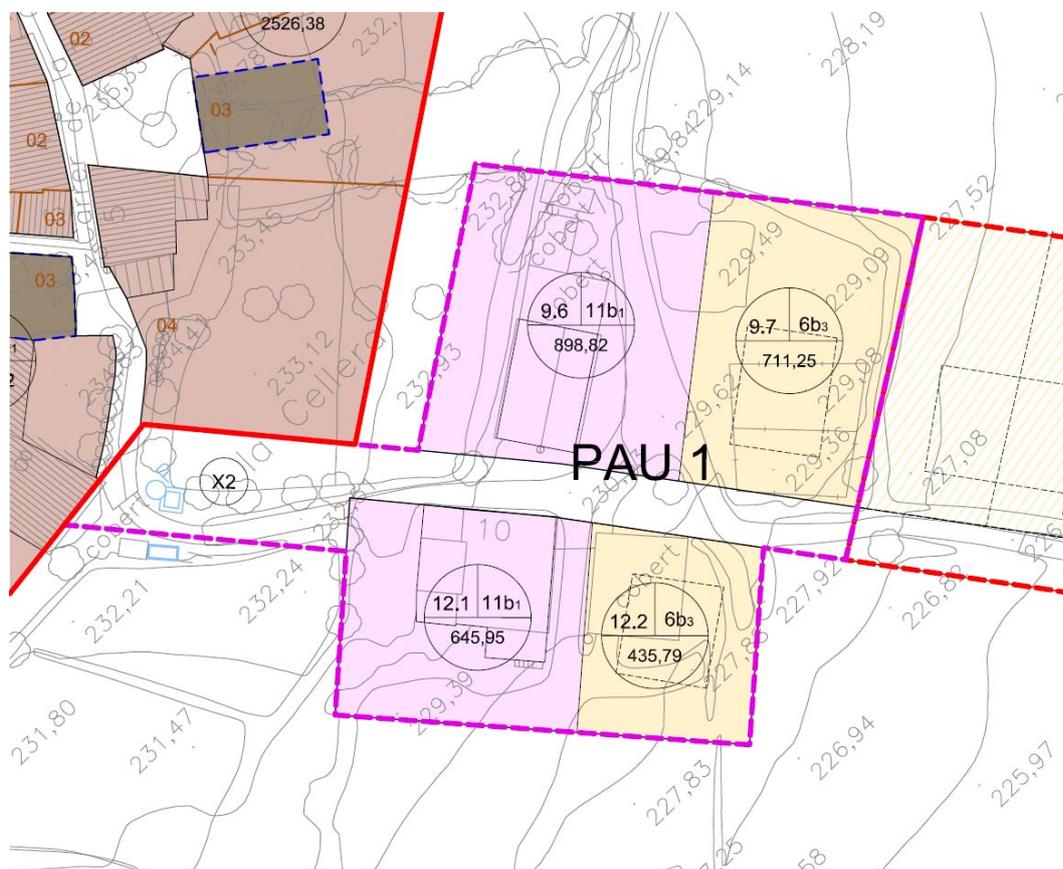
g.- Règim transitori d'edificació i usos

Les edificacions existents vindran regulades per la clau corresponent, clau 11b₁. Els nous habitatges es podran realitzar un cop desenvolupat el Pau. No es podran realitzar ampliacions fins al desenvolupament del Pau.

h.- Documentació gràfica



Topogràfic



Ordenació

**PAU 02.
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA N. 2**

a.- Definició, àmbit i superfície

Correspon als terrenys situats a prop de la Plaça de Teresa Bordanova. Abarca l'actual camí vell de Maià a Sant Prim, al seu pas per sobre la Riera de Maià i inclou els habitatges existents Can Let 1-2 i Can Llebre.

L'àmbit global té una superfície de 3.006,02 m²

b.- Objectius

L'objectiu de la delimitació d'aquest àmbit, que consta de tots els serveis, és la de dotar a la part sud de La Cellera d'un accés rodat, connectant La Cellera amb el Carrer de Girona.

c.- Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ordenació és la que es defineix en la documentació gràfica.

Es planteja un vial de 6 m d'amplada, ampliant el traçat del camí existent.

Paràmetres bàsics del PAU 02

Nombre habitatges :		3
Índex Edificabilitat bruta :		0,32 m ² sostre / m ² sòl
Superfície aprofitament . Clau 11b₁:	1.964,92 m ²	65,37%
Superfície sistema viari:	683,94 m ²	
Superfície sistema hidrològic:	357,16 m ²	
Total Superfície sistemes :	1041,10 m ²	34,63%
Superfície àmbit :	3.006,02 m ²	100,00%

En referència al compliment de diferents aspectes ambientals caldrà donar compliment al següent :

Zones de sensibilitat acústica:

La proposta d'ordenació haurà de ser conseqüent amb la sensibilitat acústica del sector, considerat com a zona de sensibilitat acústica alta (A) d'acord amb la Llei 12/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

Ordenació ambiental de l'enllumenat:

Les propostes d'ordenació han de tenir en compte el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, d'acord amb les propostes de zonificació del Mapa de protecció envers la contaminació lluminosa a Catalunya, tenint en consideració que el sector es considera com a zona de protecció baixa (E3).

d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

Atès que es tracta d'una actuació d'ajust a la realitat existent, a efectes de considerar com a sòl urbà unes edificacions que reuneixen els requisits per ser-ho, no es planteja cessions de sistemes ni d'aprofitament.

e.- Reserves de sòl per la construcció d'habitatges de protecció pública

Atès que es tracta d'una actuació d'ajust a la realitat existent, a efectes de considerar com a sòl urbà unes edificacions que reuneixen els requisits per ser-ho, no es planteja reserva de sòl per habitatge de protecció pública.

f.- Condicions de gestió i execució

El sistema de gestió és el de Reparcel.lació per cooperació.

Atès que la vialitat delimitada disposa dels serveis i només li cal l'execució dels paviments i atès que es tracta d'un camí de titularitat municipal de important circulació, les despeses d'urbanització de l'espai de vial aniran a càrrec de les finques del PAU en un 50% del seu import, Anant a càrrec de l'ajuntament en l'altre 50%.

g.- Règim transitori d'edificació i usos

Les edificacions existents vindran regulades per la clau corresponent, clau 11b₁. No es podran realitzar ampliacions fins al desenvolupament del Pau.

**PAU 03.
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA N. 3**

a.- Definició, àmbit i superfície

Correspon als terrenys situats a l'encreuament entre els camins vell de Maià a Sant Prim i el camí de Can Jonqueretes i inclou els habitatges existents Can Pairó, Can Pairós, Can Maso i Can Cels

L'àmbit global té una superfície de 2.370,10 m²

b.- Objectius

L'objectiu de la delimitació d'aquest àmbit, que consta de tots els serveis, és la de dotar a la part sud de La Cellera d'un accés rodat, connectant La Cellera amb el Carrer de Girona.

c.- Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ordenació és la que es defineix en la documentació gràfica.

Es planteja un vial de 6 m d'amplada, ampliant el traçat del camí existent.

Paràmetres bàsics del PAU 03

Nombre habitatges :		4
Índex Edificabilitat bruta :	0,40 m ² sostre / m ² sòl	
Superfície aprofitament . Clau 11b₁ :	1.684,94 m ²	71,09%
Superfície sistema viari :	685,16 m ²	28,91%
Superfície àmbit :	2,370,10 m ²	100,00%

En referència al compliment de diferents aspectes ambientals caldrà donar compliment al següent :

Zones de sensibilitat acústica:

La proposta d'ordenació haurà de ser conseqüent amb la sensibilitat acústica del sector, considerat com a zona de sensibilitat acústica alta (A) d'acord amb la Llei 12/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

Ordenació ambiental de l'enllumenat:

Les propostes d'ordenació han de tenir en compte el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, d'acord amb les

propostes de zonificació del Mapa de protecció envers la contaminació lluminosa a Catalunya, tenint en consideració que el sector es considera com a zona de protecció baixa (E3).

d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

Atès que es tracta d'una actuació d'ajust a la realitat existent, a efectes de considerar com a sòl urbà unes edificacions que reuneixen els requisits per ser-ho, no es planteja cessions de sistemes ni d'aprofitament.

e.- Reserves de sòl per la construcció d'habitatges de protecció pública

Atès que es tracta d'una actuació d'ajust a la realitat existent, a efectes de considerar com a sòl urbà unes edificacions que reuneixen els requisits per ser-ho, no es planteja reserva de sòl per habitatge de protecció pública.

f.- Condicions de gestió i execució

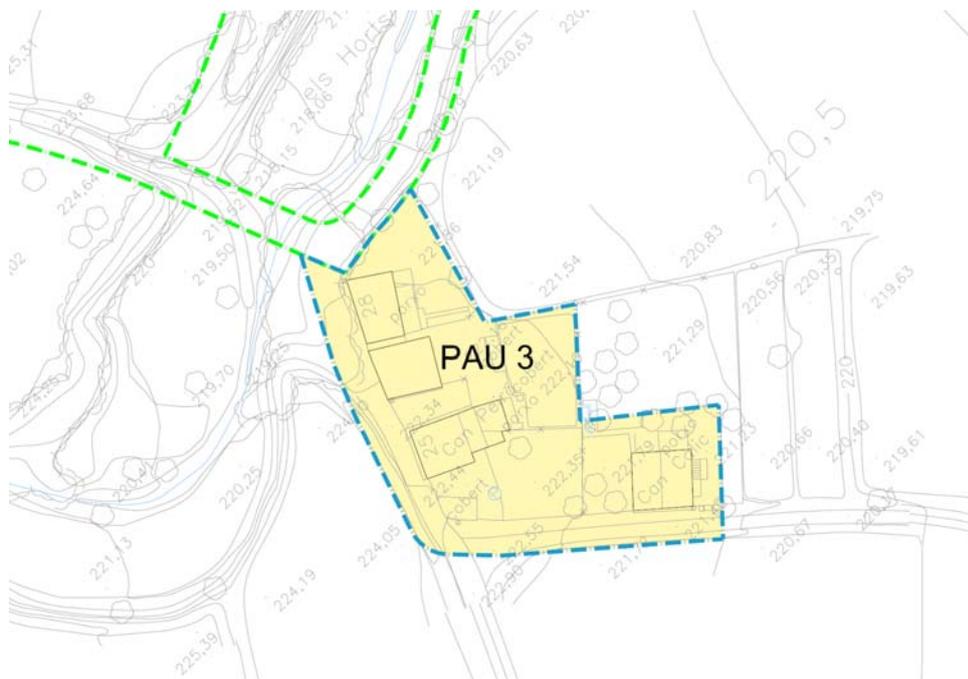
El sistema de gestió és el de Reparcel.lació per cooperació.

Atès que la vialitat delimitada disposa dels serveis i només li cal l'execució dels paviments i atès que es tracta d'un camí de titularitat municipal de important circulació, les despeses d'urbanització de l'espai de vial aniran a càrrec de les finques del PAU en un 50% del seu import, Anant a càrrec de l'ajuntament en l'altre 50%.

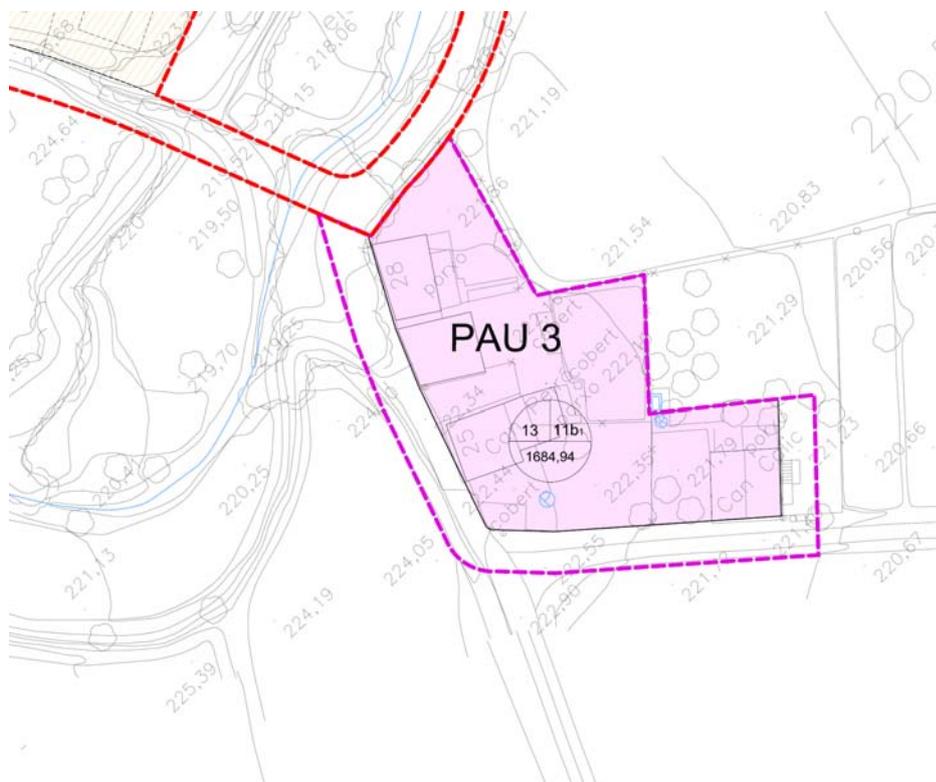
g.- Règim transitori d'edificació i usos

Les edificacions existents vindran regulades per la clau corresponent, clau 11b₁.No es podran realitzar ampliacions fins al desenvolupament del Pau.

h.- Documentació gràfica



Topogràfic



Ordenació

**PAU 04.
POLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA 4**

a.- Definició, àmbit i superfície

Correspon a l'àmbit del Molí d'en Llorenç amb major grau de consolidació, pendent de reurbanitzar. A aquest àmbit li és d'aplicació la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

El sòl es troba totalment parcel·lat, amb algunes edificacions existents. Pràcticament la totalitat dels terrenys van ser adquirits per diferents propietaris en els anys 70-80.

L'àmbit global té una superfície de 159.864,16 m²

b.- Objectius

L'objectiu de la delimitació d'aquest àmbit és la d'executar la renovació dels serveis existents, i la de completar els que manquen.

c.- Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ordenació és la que es defineix en la documentació gràfica.

Paràmetres bàsics del PAU 4

N Habitatges màxims

179

Índex Edificabilitat bruta :

0,22 m² sostre / m² sòl

En relació al compliment de diferents aspectes ambientals, caldrà tenir en compte el següent :

Zones de sensibilitat acústica:

Les propostes d'ordenació hauran d'adaptar el mapa als nous creixements previstos, tot tenint en compte les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica municipal i les normes per a les noves construccions en zones de soroll (art. 9.7 Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica).

En qualsevol cas, les noves construccions en aquest sector hauran de realitzar-se de manera que les dependències sensibles al soroll (dormitoris, sales d'estar, menjadors o altres dependències assimilables) es compleixin els objectius de qualitat establerts en el mapa de capacitat acústica.

Ordenació ambiental de l'enllumenat:

Les propostes d'ordenació han de tenir en compte el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació

ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, d'acord amb les propostes de zonificació del Mapa de protecció envers la contaminació lluminosa a Catalunya, tenint en consideració que el sector es considera com a zona de protecció baixa (E3).

d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

Superfície d'aprofitament:	85.234,98 m²	53,32%
Parcel·la mitjana edificació lliure · Clau 6b1	85.234,98 m ²	53,32%

Les cessions per a espais lliures i equipaments públics son les definides a la documentació gràfica i corresponen a les següents superfícies :

Superfície de sistemes:	74.629,18 m²	46,68%
Sistema viari	28.618,41 m ²	17,90%
Sistema serveis tècnics	936,00 m ²	0,59%
Sistema espais lliures	45.074,77 m ²	28,20%

En el conjunt en l'àmbit es preveu una superfície de sistemes d'espais lliures de 45.074,77 m2, que suposa un 28,20 % del total de l'àmbit. Superfície aquesta superior a la suma dels estàndards mínims de cessió de sistemes per a l'àmbit.

Atès que en les NNSS ja venia qualificat aquest espai com a zona verda i tenint en compte que l'àmbit es troba completament parcel·lat, es considera el manteniment de l'espai de sistema com a espai lliure.

Correspon cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala l'article 43 del DL TRLUC 1/2010, essent el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, que podrà, d'acord amb la Llei 3/2009, ser destinat a l'execució d'obres d'urbanització en el sector.

e.- Reserves de sòl per la construcció d'habitatges de protecció pública

Atès que es tracta d'una urbanització inclosa en les determinacions de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, l'art. 6 regula els estàndards urbanístics i les reserves per a habitatges de protecció pública.

En aquest cas, el planejament no preveu cap increment de sostre ni de densitat per la qual cosa tampoc es considera reserva per la construcció d'habitatges de protecció pública.

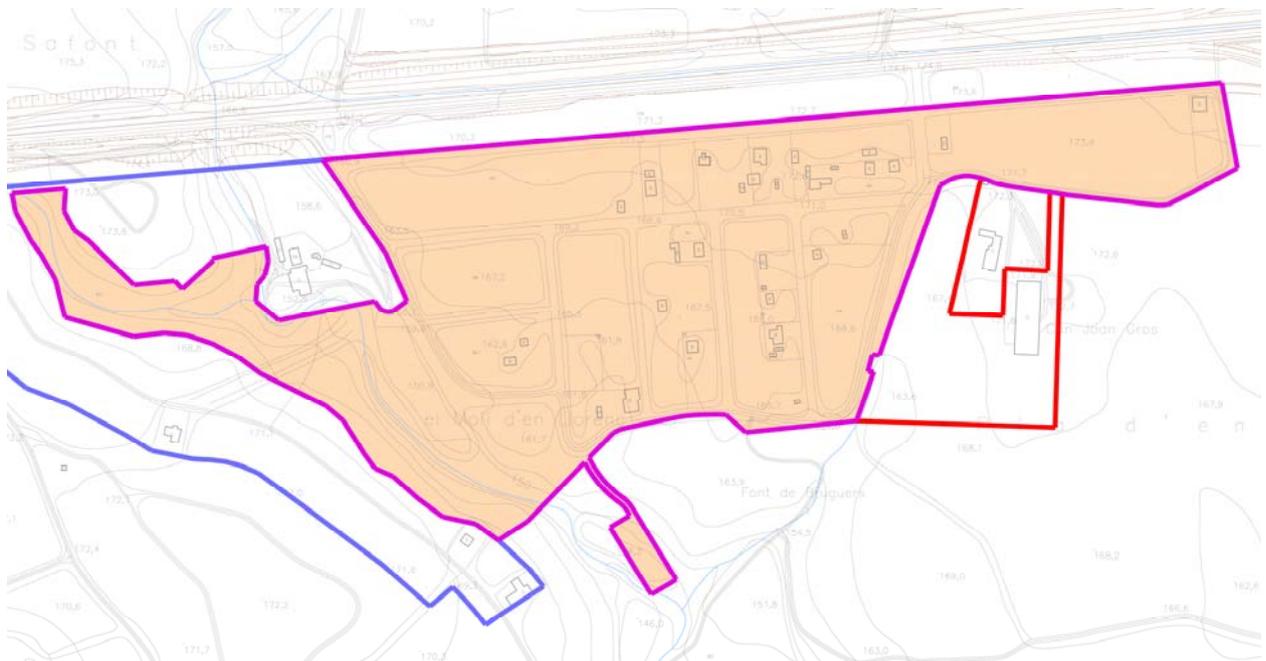
f.- Condicions de gestió i execució

El sistema de gestió és el Sistema de Reparcel·lació, en la modalitat de Cooperació.

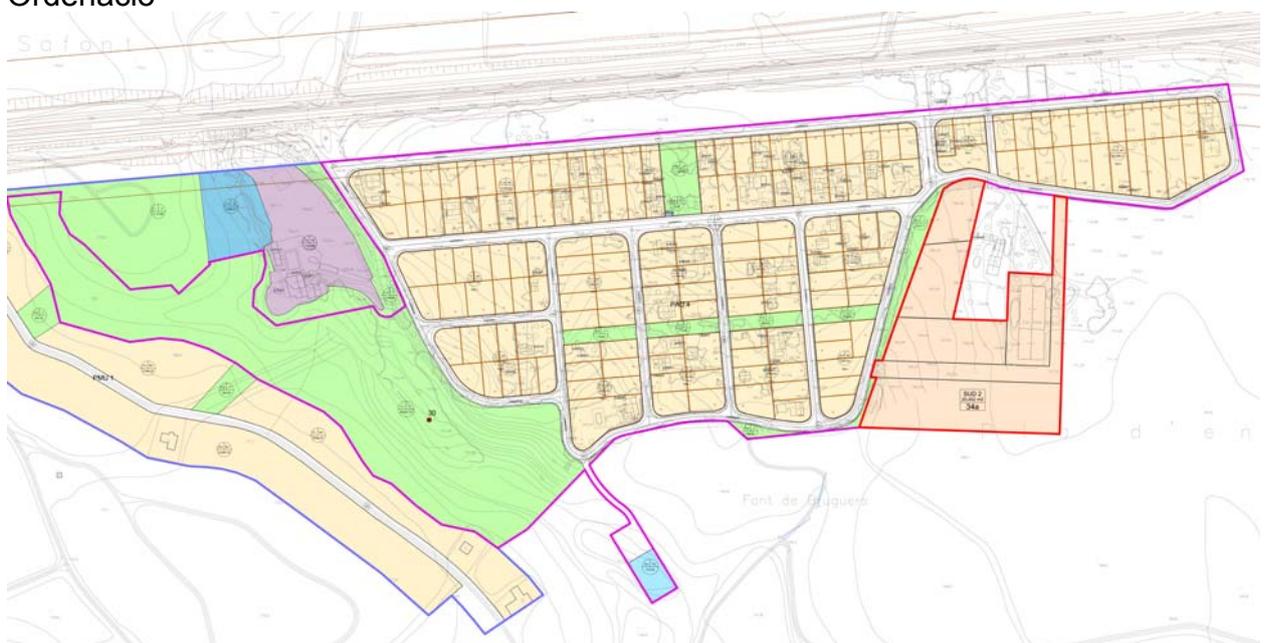
POUM MAIÀ DE MONTCAL

g.- Documentació gràfica

topogràfic



Ordenació



Article 102 Regulació general dels Plans de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat

1. En sòl urbà no consolidat, els Plans de Millora Urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos....

Aquests Plans de Millora Urbana i Plans Especials Urbanístics estaran subjectes a les condicions que es determinen en els articles següents.

2. Els articles corresponents a cada Sector, on es detallen les determinacions en base a les quals s'elaboraran els Plans de Millora Urbana que corresponguin, regulen els aspectes següents:

- a.- Definició, àmbit i superfície
- b.- Objectius
- c.- Condicions d'ordenació, edificació i ús
- d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes
- e.- Reserves de sòl per la construcció d'habitatges de protecció pública
- f.- Condicions de gestió i execució
- g.- Règim transitori d'edificació i usos
- h.- Quadre superfícies indicatiu, estudi econòmic i financer
- i.- Documentació gràfica.

3. Les determinacions de l'ordenació dels Sectors enumerades anteriorment, es grafien en els plànols. Les determinacions establertes podran ser ajustades i precisades en el desenvolupament del corresponent sector de planejament, de tal manera que les qualificacions que s'acompanyen cal que siguin llegides com indicatives o preferents, i que el planejament derivat haurà de desenvolupar posteriorment.

Així mateix, els quadres que s'acompanyen a cada àmbit tenen caràcter indicatiu.

4.- Es regula en cada àmbit amb caràcter obligatori l'índex d'edificabilitat bruta, la densitat bruta, els usos principals i compatibles, així com els estàndards per a determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments, d'acord amb el que estableix l'article 58.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

5. La formulació i tramitació d'aquests Plans de Millora Urbana s'ajustarà a les determinacions del Capítol II.- "Formulació i tramitació de figures de planejament" del DL TRLU 1/2010.

6. Els àmbits de Plans de Millora Urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 93 DL TRLU 1/2010.

7. Els Plans de Millora Urbana que desenvolupin els Sòls Urbans no consolidats, justificaran l'adopció dels criteris ambientals establerts a l'informe ambiental, a la memòria ambiental i a la normativa del POUM i es trametran a l'Agència Catalana de l'Aigua i als Serveis Territorials a Girona del Departament de Medi Ambient i Habitatge per a l'emissió del corresponent informe.

Article 103 Definició i característiques dels Plans de Millora Urbana

**PMU 01.
PLA DE MILLORA URBANA 01**

a.- Definició, àmbit i superfície

Correspon a l'àmbit del Molí d'en Llorenç amb menor grau de consolidació, que haurà de ser reurbanitzat després de la urbanització del nucli més consolidat del Molí d'en Llorenç.

En ambdòs casos i d'acord amb l'art. 3 de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, els dos àmbits venen subjectes a l'esmentat text legal.

El sòl es troba totalment parcel·lat, amb algunes edificacions existents. Pràcticament la totalitat dels terrenys van ser adquirits per diferents propietaris en els anys 70-80.

L'àmbit global té una superfície de 67.768,85 m²

b.- Objectius

L'objectiu de la delimitació d'aquest àmbit és la d'executar la renovació dels serveis existents, i alhora completar els serveis que manquen.

c.- Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ordenació és la que es defineix a la documentació gràfica. Es qualifiquen els sòls privats amb dos tipus d'aprofitament, ús residencial i ús corresponent a una dotació esportiva i sociocultural existent. L'aprofitament resultant d'ús residencial es qualifica amb la clau *6a1, parcel·la petita edificació lliure*, els paràmetres de la qual venen definits a l'article 97. La dotació sociocultural existent es qualifica amb la clau *8c, dotacions esportives i socioculturals* els paràmetres de la qual venen definits a l'article 98.

Paràmetres bàsics del PMU 01

Densitat : 10,18 Habitatges/Ha

Índex Edificabilitat bruta d'ús residencial: 0,175 m² sostre/m² sòl

Es fixa un índex d'edificabilitat bruta de 0,175 m² sostre/m², sòl exclusivament per a ús residencial.

En quant a l'ús d'equipament privat, es limita la possibilitat d'ampliació al 20% del sostre existent, sense superar l'edificabilitat neta de 0,15 m² st/m² sòl, i l'ocupació del 15% , paràmetres que es defineixen a la clau 8c.

En relació al compliment de diferents aspectes ambientals, caldrà tenir en compte el següent :

Zones de sensibilitat acústica:

Les propostes d'ordenació hauran d'adaptar el mapa als nous creixements previstos, tot tenint en compte les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica municipal i les normes per a les noves construccions en zones de soroll (art. 9.7 Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica).

En qualsevol cas, les noves construccions en aquest sector hauran de realitzar-se de manera que les dependències sensibles al soroll (dormitoris, sales d'estar, menjadors o altres dependències assimilables) es compleixin els objectius de qualitat establerts en el mapa de capacitat acústica.

Ordenació ambiental de l'enllumenat:

Les propostes d'ordenació han de tenir en compte el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, d'acord amb les propostes de zonificació del Mapa de protecció envers la contaminació lluminosa a Catalunya, tenint en consideració que el sector es considera com a zona de protecció baixa (E3).

Sanejament d'aigües residuals:

Cal determinar la necessitat de condicionar l'aprovació definitiva a la formalització, si s'escau, del conveni de col·laboració amb l'ACA relatiu a la connexió de la xarxa de clavegueram del sector al sistema de sanejament municipal segons les determinacions tècniques i financeres del PSARU 2005.

Domini públic hidràulic:

Els documents de planejament derivat tindran en compte que el domini públic hidràulic no computa a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

Espais lliures:

La qualificació dels espais lliures cal diferenciar entre aquells que tenen vocació d'ús públic i aquells altres que resultin en l'acumulació d'espais lliures per a la protecció dels sistemes naturals o per a la preservació del paisatge. Les normes urbanístiques que regulin aquests últims han de garantir la no transformació d'aquests espais i potenciar els sistemes naturals que li són propis.

Relació amb el SNU:

La propostes d'ordenació efectuarà una ordenació dels espais lliures, vialitat i els espais d'aprofitament urbanístic que permeti una correcta transició amb el sòl no urbanitzable adjacent.

d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

Superfície d'aprofitament:	44.329,33 m²	65,41%
Parcel·la petita edificació lliure · Clau 6a1	37.025,35 m ²	54,63%
Dotacions esportives i socioculturals · Clau 8c	7.303,98 m ² *	10,78%

*En el moment d'executar l'àmbit es definirà amb exactitud els límits de la parcel·la.

Les cessions per a espais lliures i equipaments públics son les definides a la documentació gràfica i corresponen a les següents superfícies :

Superfície de sistemes:	23.439,52 m²	34,59%
Sistema viari	5.531,50 m ²	8,16%
Sistema equipaments	3.388,44 m ²	5,00%
Sistema espais lliures	14.519,58 m ²	21,43%

Correspon cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyalava l'article 43 del DL TRLUC 1/2010, essent el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

e.- Reserves de sòl per la construcció d'habitatges de protecció pública

Atés que es tracta d'una urbanització inclosa en les determinacions de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, l'art. 6 regula els estàndards urbanístics i les reserves per a habitatges de protecció pública.

En aquest cas, el planejament no preveu cap increment de sostre ni de densitat per la qual cosa tampoc es considera reserva per la construcció d'habitatges de protecció pública.

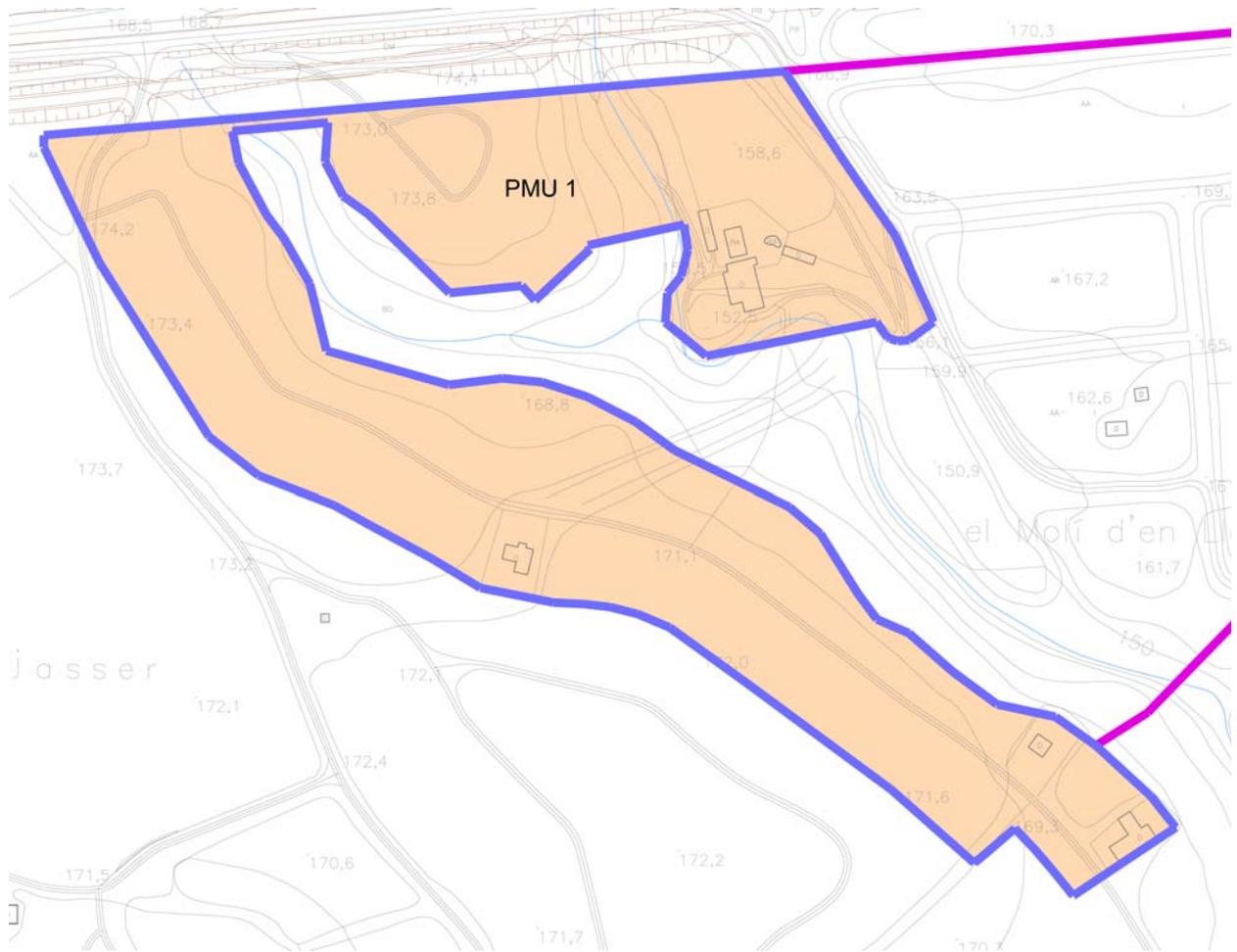
Esmentar en aquest sentit que en el global del sector de la urbanització de Molí d'en Llorenç hi ha un decrement total de 184 habitatges. És per això que es considera l'aplicació de l'article 6 abans relacionat, i per aquest motiu no es preveu cap reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

Justificació que ve donada en l'apartat 2.5 de la Memòria d'Ordenació, quadre nº 8. Nombre d'habitatges de Molí d'en Llorenç.

f.- Condicions de gestió i execució

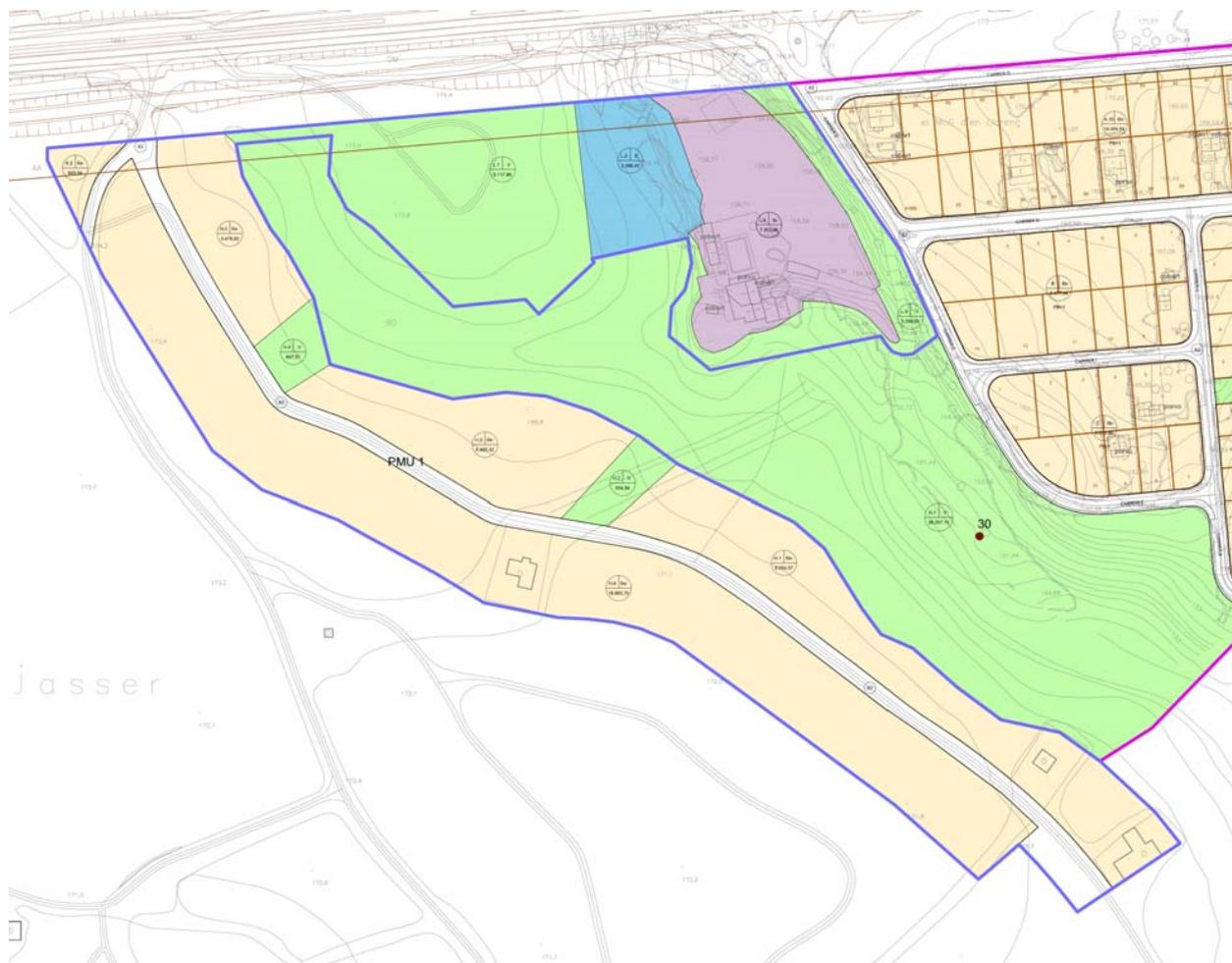
El sistema de gestió és el de Sistema de Reparcel·lació, en la modalitat de Cooperació.

g.- Documentació gràfica



Topogràfic

POUM MAIÀ DE MONTCAL



Ordenació

TÍTOL IV REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 104 Definició i objectius

1. Tenen la condició de sòl no urbanitzable:

Aquells terrenys que determina l'article 32 del TRLU DL 1/2010.

Incompatibles amb la seva transformació per concórrer alguna de les situacions següents:

- a) Que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial.
- b) Que estiguin contemplats com a tals per un pla director, d'acord amb allò establert per l'article 56 del DL TRLU 1/2010
- c) Que estiguin subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
- d) Aquells terrenys que donat el seu valor agrícola, forestal, faunístic i/o paisatgístic, són inadequats al desenvolupament urbà i, consegüentment cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels usos que impliquin transformació de la seva destinació definida per aquest Pla, per tal de preservar i de potenciar la transformació de la seva destinació definida per aquest Pla, per tal de preservar i de potenciar la continuïtat i millora de les condicions i recursos naturals d'aquests sòls i de conservar el seu equilibri ecològic en funció del paper físic, social i ambiental que tenen per ells mateixos i en relació a la ciutat.
- e) També tenen la condició de sòl no urbanitzable els terrenys reservats par a sistemes generals.

2. En concret les finalitats del Pla en la regulació del Sòl No Urbanitzable són:

- a) Evitar la urbanització i la degradació d'aquells terrenys no urbanitzats que reuneixen especials qualitats com a espais d'interès natural, paisatgístic, social, cultural, agrícola i/o econòmic.
- b) Evitar els processos d'implantació urbana en àrees mal comunicades, no aptes orogràficament o subjectes a uns graus de risc no acceptables d'acord amb allò que estableix la normativa urbanística.
- c) Assegurar les connectivitats ecològiques necessàries per al manteniment de la biodiversitat i la salut dels ecosistemes i la conservació dels valors geològics i de les zones humides.
- d) Preservar aquells terrenys necessaris per al cicle hidrològic i mantenir en bon estat de conservació les zones humides.

e) Dotar de sentit morfològic i territorial a les delimitacions dels sòls integrants del sistema d'espais oberts, afavorint la màxima continuïtat i dimensió territorial de les peces no urbanitzades.

f) Establir una gradació de preferències amb relació a les alternatives d'urbanització i edificació.

g) Garantir la reserva, per raons de localització, connectivitat, topografia i condicions de les àrees necessàries per a possibles infraestructures o equipaments d'interès estratègic en el futur.

h) Contribuir a garantir la continuïtat de l'activitat agrària i la gestió dels espais oberts.

i) Propiciar la gestió i la protecció del paisatge rural.

j) Proporcionar pautes espacials i regulacions per a la implantació d'aquelles edificacions que es poden admetre en sòl no urbanitzable.

3.- Ordenació del sòl no urbanitzable en el planejament urbanístic

Les zones i les mesures de protecció en sòl no urbanitzable tenen com a objectiu facilitar la gestió orientada a la preservació dels següents valors i funcions:

a) Valors agrícoles

- Terrenys destinats a usos agraris de conreu o de pastura significatius en el context territorial
- Terrenys edafològicament valuosos.
- Terrenys de regadiu o que poden ser-ho, i molt especialment aquells que han estat objecte d'inversions importants en infraestructures de regadiu per part de l'Administració.
- Terrenys més planers i amb unitats productives més extenses i aptes per al seu maneig.
- Terrenys que embolcallen espais naturals protegits o de domini públic hidràulic i pecuari
- Espais de transició entre l'espai urbà i aquell que té un ús agrari, per a què el primer no pressioni el segon i el segon no molesti els residents en el primer.

b) Valors ambientals, ecològics o científics

- Hàbitats singulars, fràgils o que hostatgen flora o fauna d'especial interès.
- Hàbitats de major integritat, dimensió i més representatius de la regió.
- Mosaics agro-silvo-pastorals.
- Espais intersticials rics en diversitat biològica (marges, sèquies, tanques arbrades...) en el sòl agrícola.
- Espais d'interès geològic.
- Zones humides.
- Terrenys amb funció connectora o amb funció esmorteïdora de possibles impactes sobre els espais protegits.

c) Valors paisatgístics i patrimonials

- Àrees d'interès paisatgístic a preservar, a restaurar i a crear.
- Àrees amb gran visibilitat.
- Entorns d'elements culturals (històrics, arqueològics, identitaris...).
- Espais agraris de valor: aquells amb infraestructures agràries creades per al maneig de sòls que identifiquen un paisatge, que tenen valor històric i que resulten fonamentals per a la conservació de sòls i aigües com ara terrasses i feixes, infraestructures de rec i drenatge, estructures i closes de paret de pedra seca o altres elements patrimonials d'interès.
- Terrenys de domini públic (camins, boscos i prats comunals, domini hidràulic, camins ramaders, patrimoni arqueològic i paleontològic i altres).

d) Es considera també en l'ordenació del sòl no urbanitzable, aquell que, sense tenir un valor intrínsec notable, pot jugar un paper rellevant en l'estructuració de l'espai i en concret el que:

- Respon a un objectiu de separació d'àrees edificades.
- Defineix els límits de l'espai que poden assolir les àrees urbanes.
- Facilita la percepció del paisatge.
- Facilita l'ampliació o la implantació de les infraestructures necessàries.
- Preserva superfícies no urbanitzables de certa entitat com a reserves estratègiques de futur.
- Pot fer de franja protectora de corredors fluvials i zones humides.

4. La consideració dels valors que assenyalava aquest article no comporta una zonificació que s'hi refereixi específicament, atès que les determinacions normatives d'una zona poden simultàniament tenir objectius d'ordre divers i que aquests poden ser també objecte de determinacions no zonals.

Article 105 Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable

1.- El sòl no urbanitzable delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquest capítol, així com per les específiques i concretes definides per a cada zona, i per a cada sistema, recollides en aquestes Normes, i en el seu cas, per les determinacions que estableixin els Plans Especials que el desenvolupin.

2.- Aquest Pla estableix les determinacions generals que regulen el Sòl No Urbanitzable sense perjudici de l'aplicació de les determinacions del Pla Territorial de les Comarques Gironines i de la legislació sectorial vigent corresponent per raó de la matèria que es tracti i aquelles determinacions que disposin les altres Administracions competents en cada matèria, que prevaldran sobre les determinacions d'aquest POUM en cas de incoherències.

3.- L'ordenació del Sòl No Urbanitzable es realitza en base a la qualificació urbanística del sòl, mitjançant la caracterització del sòl en Sistemes i Zones. Igualment l'ordenació del sòl no urbanitzable es regula a través de les proteccions mediambientals i la definició dels elements bàsics del sòl no urbanitzable que aquest Pla estableix. Pel que

POUM MAIÀ DE MONTCAL

fa referència a l'establiment de les zones específiques del sòl no urbanitzable aquest Pla defineix les següents:

- a) Sòl de protecció especial (PE)
- b) Sòl de protecció territorial (PT)
- c) Sòl de protecció preventiva (PP)

4.- A part de les tipologies del sòl no urbanitzable establertes a partir de les figures de planejament territorial el present POUM estableix quatre subclaus dintre de cada zona establerta per aquest, per tal d'establir unes condicions específiques, delimitades a partir de les vocacions dels valors i funcions del territori.

Dintre dels sistemes d'espais oberts definits pel Pla Territorial el POUM estableix les següents subclaus:

Agrícola comú (20b)
Forestal comú (20c)
Agrícola de valor (21)
Forestal d'interès ecològic (22)
Espai Xarxa Natura (25a)

Així dintre de cadascuna de les zones definides pel pla territorial s'estableixen en particular alguna o totes les subclaus.

Per al sòl de protecció especial (PE) :
Agrícola de valor (21)
Forestal d'interès ecològic (22)
Espai Xarxa Natura (25a)

Per al sòl de protecció territorial (PT) :
Agrícola de valor (21)
Forestal d'interès ecològic (22)

I per al sòl de protecció preventiva (PP) :
Agrícola comú (20b)
Forestal comú (20c)
Agrícola de valor (21)
Forestal d'interès ecològic (22)

5.- Pel que fa referència a l'establiment i regulació dels sistemes en el sòl no urbanitzable, s'estarà a les condicions que es determinen de forma general en el Títol II d'aquestes normes.

6.- Pel que fa a la regulació dels elements i espais d'interès ecològic i natural, es defineixen en detall en el Catàleg de Bens a protegir com a elements del Patrimoni Natural.

CAPÍTOL II DESENVOLUPAMENT EN EL SÒL NO URBANITZABLE

Article 106 Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en Sòl No Urbanitzable

1. Les determinacions sobre el sòl no urbanitzable contingudes en aquest Pla, són d'aplicació immediata.

2. No obstant, es podran tramitar Plans Especials per al desenvolupament del sòl no urbanitzable, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla, i del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Les determinacions contingudes en aquest Pla, sense perjudici de llur immediata aplicació, es desenvoluparan mitjançant plans especials urbanístics, els quals contribuiran a assolir els objectius determinats als articles corresponents i estaran encaminats a impulsar i millorar les seves funcions productiva, ambiental, cultural i lúdica. En tot cas, la implantació de càmpings i d'establiments de turisme rural en aquells àmbits en què aquest pla ho permeti, requerirà la tramitació d'un pla especial, d'acord amb allò establert a l'article 47.6.e) DL TRLU 1/2010.

3. Els Plans Especials esmentats en l'apartat anterior, no podran alterar les determinacions del POUM, llevat regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús que puguin perjudicar o implicar transformació de la destinació del sòl segons el Pla, i/o augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

4. Els Plans Especials de qualsevol tipus, fins i tot els d'àmbit supramunicipal, que persegueixin objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest Pla.

5. Tot això sense perjudici d'aquelles altres autoritzacions que es requereixin per part d'altres Administracions amb competències per raó de la matèria que es tracti.

CAPÍTOL III REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE

Article 107 Regulació general dels usos

1.- Edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts

1. El Pla considera com a factors favorables per a l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en sòl no urbanitzable els següents:

- a) que aportin qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic;
- b) que siguin d'interès públic.

Als efectes d'aquest article, aportar qualitat s'entén com tenir conseqüències positives i duradores envers un territori endreçat en un àmbit que transcendeixi àmpliament l'extensió específica de l'actuació.

2. El Pla considera un argument favorable per a l'autorització d'activitats en els SNU la reutilització i millora d'edificis existents de qualitat i localització adequades, mentre que per a l'autorització de noves edificacions recomana una especial exigència pel que fa a la seva inserció territorial i paisatgística.

2.- Les activitats agràries en els espais oberts

1. El Pla reconeix les activitats agràries com a estratègiques per al futur de la col·lectivitat social, en tant que garanteixen la producció d'aliments, ajuden a fixar població en el territori i contribueixen a la preservació de la qualitat del paisatge. El POUM admet el desenvolupament d'activitats agrícoles, ramaderes i silvícoles en els tres tipus de zones que diferencia, amb les condicions que el propi Pla estableix i sense perjudici de les disposicions sectorials que siguin d'aplicació.

2. El Pla, mitjançant la definició del sistema d'espais oberts, exclou una part molt majoritària del territori de qualsevol opció d'urbanització, i assegura així un espai per a la producció agrària.

D'altra banda, per tal de garantir l'evolució, modernització i intensificació pròpia del sector de forma compatible amb una correcta inserció territorial, el Pla estableix algunes condicions per a la implantació d'edificacions derivades de les activitats agràries.

3. Quan es tracti d'edificacions aïllades que hagin de romandre indefinidament en aquesta situació, el Pla exigeix que el projecte d'edificacions agràries incorpori un Estudi d'impacte i integració paisatgística en els termes que s'especifiquen en l'article 126.

4. D'acord amb el que especifica l'article 108, les edificacions agràries són majoritàriament del tipus A. Es consideren, tanmateix, del tipus B aquelles que comporten una ocupació inusualment alta de la finca agrària.

5. L'article 138 estableix les condicions per a les edificacions en sòl de protecció especial, el 140 en sòl de protecció territorial i el 142 en sòl de protecció preventiva. Els articles 138 i 140 estableixen certes condicions, precaucions o recomanacions pel que fa a les edificacions del tipus B. En sòl de protecció preventiva, el Pla es remet a les condicions que estableix la legislació urbanística per al sòl no urbanitzable.

6. El Pla considera un argument favorable la utilització d'edificis existents per davant de l'autorització de noves edificacions agràries. Si no és així, s'han de considerar amb criteris restrictiu les del tipus B.

7. Les regulacions que el Pla estableix per a les edificacions agràries no han de ser cap impediment per autoritzar les ampliacions de les instal·lacions d'explotacions existents que hagin d'incrementar el seu espai en compliment de la Directiva Europea sobre benestar animal o altres exigències d'obligat compliment.

3.- Règim dels usos i edificacions existents en els espais oberts

1. Les edificacions i instal·lacions legalment implantades que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable poden mantenir-se i ampliar-se si es compleixen els requisits del planejament urbanístic general a què estiguin subjectes i les determinacions que estableixen el Pla i la legislació urbanística.

2. Les edificacions degudament autoritzades d'acord amb la legislació anterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, que no s'ajustin als supòsits d'usos permesos pel text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010) i que, per tant, actualment no serien autoritzables, poden mantenir el seu ús i poden fer les obres que corresponguin en funció de si es tracta d'una situació fora d'ordenació o de volum disconforme. Qualsevol canvi d'ús d'aquestes edificacions i instal·lacions s'haurà d'adaptar a les determinacions d'aquest POUM.

3. Els municipis han de vetllar que les edificacions, les instal·lacions o els usos existents implantats il·legalment, pels quals hagi prescrit l'acció de reposició, minimitzin l'impacte. No s'admetran ampliacions d'aquestes edificacions o instal·lacions ni intensificació o substitució de les activitats, llevat que, d'acord amb la legislació urbanística, fos possible la seva legalització i aquesta es dugués a terme

4. Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural, les administracions públiques han d'adoptar mesures per al desmuntatge o enderroc d'aquelles construccions no incloses al catàleg de masies i cases rurals destinades a activitats subjectes a intervenció ambiental quan aquestes cessin definitivament i les edificacions

POUM MAIÀ DE MONTCAL

no estiguin legalitzades o es trobin en estat ruïnós. S'entén que una activitat ha cessat definitivament quan se'n constati de manera notòria la inactivitat continuada al llarg de dos anys consecutius.

5. No són objecte d'aquest article aquelles edificacions o instal·lacions que per les seves tipologia, construcció i el seu valor identitari - corrals, barraques de pastor o de vinya, molins o altres- cal considerar que formen part de la imatge del territori rural que es vol preservar o recuperar.

CAPÍTOL IV REGULACIÓ GENERAL DE LES CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS EN EL SÒL NO URBANITZABLE.

Article 108 Disposicions generals

1. Amb la finalitat d'orientar l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els diferents tipus d'espais oberts, i sense perjudici de les especificacions establertes per la legislació urbanística i la normativa sectorial, el Pla distingeix tres tipus d'intervencions en funció dels seus efectes i objecte:

A. Aquelles que aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic.

La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural –en especial i preferentment l'agroturisme– i les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural. També es consideren incloses en aquest tipus les instal·lacions de les activitats agràries intensives o determinades activitats complementàries a l'agricultura que formen part de l'explotació a cel obert d'una finca molt més gran que l'espai que ocupen i contribueixen a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.

B. Aquelles que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic.

No contribueixen a la gestió, endreça i millora del territori no urbanitzat. Es tracta d'edificacions sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions per a activitats agràries intensives no associades a l'explotació i la gestió territorial d'una finca gran i altres edificacions o instal·lacions d'interès privat i un ús intensiu del sòl, com són els càmpings. Es tracta d'activitats no prohibides per la legislació urbanística però que no poden ser incloses en el tipus A.

C. Aquelles que són d'interès públic d'acord amb la legislació vigent.

Comprèn les infraestructures i equipaments d'interès públic que han de situar-se en el medi rural, entre els quals, i als efectes de les determinacions d'aquest Pla territorial, es distingeixen: infraestructures lineals (C1) com carreteres, ferrocarrils, conduccions i altres elements significatius; elements d'infraestructures (C2) com parcs solars, parcs eòlics, antenes de telecomunicacions, depuradores, plantes de tractament de residus, i altres elements, així com elements d'equipament públic que la legislació urbanística no prohibeix en sòl no urbanitzable (C3) com cementiris, establiments penitenciaris i d'altres.

2. Els camps de golf i altres implantacions legalment admissibles en sòl no urbanitzable que comporten canvis de certa extensió en la cobertura vegetal del sòl poden ser admesos en sòl de protecció especial si, per la localització i correcta inserció en el territori, no afecten substancialment els valors intrínsecs ni la funcionalitat del sòl que han motivat el règim de protecció establert pel Pla territorial.

Article 109 Condicions generals de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural

1. S'entén per habitatge rural aquell directament vinculat funcionalment a l'explotació agrícola o forestal de la finca on s'emplaça.

2. Els habitatges en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla, les següents condicions:

a.- L'ampliació o construcció d'un habitatge en sòl no urbanitzable ha d'estar forçosament vinculat a una explotació agrícola o forestal.

b.- La consolidació, ampliació o nova construcció d'una edificació estarà condicionada a la inscripció de la indivisibilitat de la finca en el Registre de la Propietat. En el cas que la construcció es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen part d'una unitat orgànica, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la inedificabilitat de les altres parcel·les.

c.- En les finques que compleixin la condició de superfície mínima i tinguin un habitatge rural, podrà autoritzar-se l'ampliació de l'habitatge existent per a un nou habitatge rural com a ampliació del programa familiar, sense dividir ni segregat la finca original, sempre que es justifiqui per necessitats de l'explotació agrícola o forestal i que el nou habitatge es configuri constituint un conjunt arquitectònic compost amb l'edificació existent, be reformant cossos d'edificació annexes, be conformant un nou volum junt a l'actual.

d.- Les edificacions de nova planta, les ampliacions i reformes d'edificacions existents respondran a les tipologies existents en la zona o, en tot cas, es faran interpretacions ajustades utilitzant materials de construcció i colors adequats a l'entorn.

e.- Les ampliacions de sostre i volum admeses, s'han de referir sempre a les condicions inicials de l'edificació.

3. Condicions de sostre de les noves construccions o per ampliacions de les existents incloent 75 m² per cada hectàrea de sòl. L'alçada màxima serà de 7,5 m. equivalents a planta baixa i planta pis. En cap cas s'admetran edificacions en parcel·les inferiors a 15.000 m².

4. Condicions de localització: les noves construccions es localitzaran sempre en terrenys amb pendent inferior al 20% i es separaran una distància mínima de 10 Mts respecte els límits dels camins, 30 m respecte el torrents i rieres assenyalades en aquest Pla i un mínim de 6 m. respecte la resta de les parts de la finca.

Article 110 Condicions generals de les edificacions destinades a usos agrícoles, o pecuaris.

1. Inclou totes les edificacions i/o instal·lacions necessàries pel desenvolupament de l'explotació agrícola o pecuària, com és el cas dels magatzems agrícoles i construccions auxiliars, construccions pel conreu protegit o hivernacles, instal·lacions tècniques, les construccions pecuàries i totes aquelles construccions de tipus no provisional que siguin necessàries per a l'explotació de l'activitat agrícola o ramadera.

2. Sense perjudici del compliment del que es determina per a cadascuna de les zones i del que estableix la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen a continuació les següents condicions generals de l'edificació per aquests tipus de construccions:

a.- Magatzems: Són aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines, productes agrícoles i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola o pecuària, i aquelles instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació. Inclou també les basses de rec i els pous de captació d'aigua. Els paràmetres i condicions mínimes d'aquestes edificacions s'estableixen en cada zona del sòl No Urbanitzable.

b.- Construccions pecuàries (granges): Són els allotjaments ramaders destinats a la cria i l'engreix de bestiar.

Les construccions pecuàries (granges) en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla, les següents condicions:

- En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com justificar el compliment de totes les altres determinacions de la legislació sectorial vigent.

- S'ha de garantir una instal·lació adequada per a emmagatzemar els purins i fems i una superfície suficient de conreu per fer-los servir d'adob orgànic.

- En la sol·licitud de llicència per a les granges s'haurà d'especificar, mitjançant un plànol detallat, la situació del fossar de purins i el dipòsit de cadàvers, la localització respecte a tota la resta d'edificis situats en finques vaines de cent metres (100 Mts.) de radi, amb l'especificació de l'ús de cadascun i la localització respecte a totes les vies d'aigua existents en un radi de cent cinquanta metres (150 Mts).

Per tal de garantir la viabilitat tant econòmica com productiva de les explotacions ramaderes existents i el correcte desenvolupament d'aquesta activitat, s'hauran de permetre les ampliacions necessàries del sostre edificable de les granges, sense que comporti modificació ni augment de la capacitat ramadera existent, per tal d'adaptar-les al compliment d'allò que disposa la legislació vigent de protecció i benestar dels animals.

De forma prèvia a la petició de l'ampliació caldrà justificar el compliment de les determinacions de la normativa prèvia a la directiva, respecte el nombre d'animals autoritzats, la superfície construïda mínima que necessitaven i la que cal ampliar per donar compliment a la directiva esmentada.

L'ampliació haurà de garantir que el conjunt no tindrà un impacte paisatgístic en el medi, de manera que caldrà justificar actuacions de minoració d'aquest impacte.

c.- Instal·lacions pel conreu protegit: D'acord amb l'ordre de 25 d'octubre de 1988, del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, s'entén com hivernacle tota mena d'estructura erigida amb la finalitat de cobrir, protegir, ombrejar o preservar qualsevol tipus de conreu agrari per tal de realitzar el seu conreu, la millora o l'experimentació.

Les instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles) en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions establertes a l'Ordre de 25 d'octubre de 1988 i de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla, les següents condicions:

- Ordenació de les aigües: tota la instal·lació pel conreu haurà de tenir previst el drenatge de l'aigua, prèvia decantació cap a pous morts, o bé aprofitant-la per a futurs recs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins o finques veïnes.

- Característiques constructives: els ancoratges i fonaments d'aquestes construccions seran degudament reforçats per tal d'evitar danys en cas de vents o tempestes.

- Desmuntatge de la instal·lació: la llicència de construcció del conreu protegit inclourà el compromís de realitzar el seu desmuntatge en el cas de cessament de l'activitat. En cas d'incompliment l'Ajuntament ho podrà executar subsidiàriament amb càrrec al propietari o sol·licitant de la llicència.

3. Condicions de volum de les noves construccions:

Condicions de volum de les noves construccions: 600 m³ per cada hectàrea de sòl. Ocupació màxima : 1.500 m².

L'alçada màxima serà de 5 m equivalents a planta baixa.

En cap cas s'admetran edificacions en parcel·les inferiors a 15.000 m².

Els llandars mínims que hauran de complir les edificacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica, segons l'article 68.8 del Reglament de la Llei d'urbanisme i que són :

Ocupació en planta : 500 m².

Sostre total : 1.000 m²

4. Condicions de localització: les noves construccions es localitzaran sempre en terrenys amb pendent inferior al 20% i es separaran una distància mínima de 10 M respecte els límits dels camins, 25 M respecte el torrents i rieres assenyalades en aquest Pla, i un mínim de 6 M respecte la resta de les parts de la finca. Les granges potencials a instal·lar admeses es localitzaran a una distància no inferior a 500 m de qualsevol sòl classificat d'urbà per aquest Pla.

5. Les noves construccions es situaran en els espais de les finques que tinguin menor impacte visual i paisatgístic des de les vies de comunicació, en concret en els espais agrícoles de la plana de Maià, deuran situar-se en els punts més allunyats de la carretera d'accés al nucli de Maià.

En el corresponent Estudi d'impacte i integració paisatgística es definiran en detall les mesures correctores de l'impacte de les construccions als efectes d'evitar distorsions en la seva bona integració en el territori.

Article 111 Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'interès públic.

1. Solament podran autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'interès públic, referenciades a l'apartat 4 de l'article 47 del DL TRLU 1/2010, seguint el procediment previst a l'article 48 del DL TRLU 1/2010, sempre i quan es compleixin a més de les disposicions generals per al sòl no urbanitzable, les específiques de cada zona, i les que es defineixen a continuació.

2. En la tramitació de l'autorització per a ubicar una construcció d'aquest tipus en el sòl no urbanitzable caldrà justificar de forma expressa i motivada les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural en general, i en l'indret concret on es proposa la seva situació.

3. Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert al DL TRLU 1/2010 es declari d'interès públic, i sigui perceptiva la redacció d'un Pla Especial haurà de contemplar, com a mínim, les següents determinacions:

a.- Justificar explícitament la inexistència de riscos per a les zones confrontants pel que fa als valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics.

b.- Definir les condicions formals i tècniques de la nova edificació i les mesures corresponents per tal d'assegurar l'aminorament de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions.

c.- Especificar l'ocupació màxima de l'edificació segons el tipus d'instal·lació i la distància mínima als límits de finca i als camins rurals que en cap cas podrà ser inferior a 20 metres.

d.- Determinar el coeficient d'edificabilitat que no podrà ser superior a 0,05M2 sostre/M2 sòl. No s'admetran edificacions en parcel·les inferiors a 15.000 m2.

e.- Ordenar i definir els accessos necessaris i instal·lacions complementaries que l'edificació i l'activitat proposada requereixi, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i desenvolupament de l'activitat proposada.

f.- En la Memòria del Pla Especial caldrà justificar l'interès públic de les actuacions que es proposin, la coherència de la sol·licitud amb l'àmbit on es situïn i amb les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació per la zona que es tracti, i comprendrà un estudi econòmic-financer acreditatiu de les possibilitats reals d'execució i gestió de l'edificació i instal·lació proposada.

g.- S'exigirà també, si és necessari, l'adequació d'una infraestructura per a extinció d'incendis i d'altres mesures preventives o correctores en relació a l'entorn, complint en qualsevol cas i sempre la normativa vigent de prevenció d'incendis forestals respecte la reserva de franges de protecció.

h.- Caldrà també incorporar un estudi d'avaluació de l'impacte de la construcció i instal·lació en el medi on es situï.

4. En aquells casos en que s'autoritzin edificacions i instal·lacions d'interès públic, l'Ajuntament podrà exigir el compliment d'aquelles condicions necessàries per a garantir la restitució del sòl afectat per l'actuació, en el supòsit que l'activitat autoritzada finalitzés.

Article 112 Condicions generals de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques.

1. D'acord amb el que preveu l'apartat 6d de l'article 47 del DL TRLU 1/2010, es podran autoritzar en el Sòl No Urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques.

2. En la sol·licitud de llicència de les edificacions i instal·lacions vinculades a l'execució de les obres públiques caldrà justificar la necessitat de les construccions o instal·lacions que es projectin, així com indicar les zones afectades i les mesures correctores previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics. No seran autoritzades aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

3.- En el projecte que s'acompanyi per l'execució d'obres definides en el punt anterior, quan aquestes tinguin caràcter provisional haurà d'incorporar les condicions i dotació econòmica per restituir els terrenys en que s'emplacin a la situació prèvia a l'execució de les obres provisionals esmentades.

4.- Les instal·lacions que per la seva pròpia naturalesa siguin elements funcionals de la carretera, segons la definició de l'article 21.2 de la Llei 25/88, no estaran sotmeses als actes de control preventiu municipal, (art. 42.1 del RGC).

Article 113 Condicions de les Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals i gas i instal·lacions de telecomunicacions

1. Caldrà que les instal·lacions fixes de dipòsit o elevació es disposin amb criteris d'encobriment, sia enterrant-les o amb tractament vegetal. Quan aquestes necessitin complementàriament edificació d'habitatge serà necessari un tractament d'edificació tradicional integrat a l'entorn. Els mateixos criteris seran d'aplicació pel que fa al tancament exterior. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions es tractarà amb criteris de paisatge i vegetació adequades a les característiques de l'indret.

2. L'admissió de les instal·lacions que es proposin, o la legalització de les existents, es farà mitjançant Pla Especial o Projecte, segons el cas, que contempla la seva necessitat, l'àmbit d'ocupació necessari l'estudi d'alternatives de localització i elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge i el tractament edificatori i paisatgístic adequat a l'entorn, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar segons la zona on es situï.

3. Les instal·lacions de transport (canonades) es desenvoluparan mitjançant Projecte d'urbanització on s'analitzi la necessitat i adaptació del traçat i s'avaluïn les alternatives

POUM MAIÀ DE MONTCAL

possibles, justificant l'elecció de menor impacte, especificació de les condicions tècniques menys lesives i tractament de restauració.

4. L'ordenació i regulació sobre la localització de les instal·lacions de telecomunicacions requerirà la tramitació d'un Pla Especial que es redactarà en coherència amb els criteris esmentats en aquestes Normes. En tant no es desenvolupi l'esmentat Pla Especial les instal·lacions de telecomunicacions s'ajustaran al que es determina en la corresponent ordenança municipal, que haurà d'estar alineada amb la legislació vigent en la matèria.

5.- Les diferents instal·lacions en matèria de telecomunicacions que s'implantin en els diferents tipus de sòl de Maià de Montcal hauran de complir les determinacions legals sectorials de les normatives que s'esmenten a continuació, i les posteriors modificacions que s'aprovin.

Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació.

Llei 32/2003, de 3 de novembre, General de Telecomunicacions

Real Decret 1182/2008, de 11 de juliol, pel que es desenvolupa l'estructura orgànica bàsica del Ministeri d'Indústria, Turisme y Comerç

Real Decret 424/2005, de 15 d' abril, pel que s'aprova el Reglament sobre les condicions para la prestació de serveis de comunicacions electròniques, el servei universal i la protecció dels usuaris.

Real Decret 863/2008, de 23 de maig, pel que s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 32/2003, de 3 de novembre, General de Telecomunicacions, en lo relatiu a l'ús del domini públic radioelèctric

Disposicions del Real Decret 1066/2001, de 28 de setembre, pel que s'aprova el Reglament que estableix les condicions de protecció del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària enfront a emissions radioelèctriques

Característiques de les infraestructures per a xarxes de comunicacions electròniques : no existeix legislació específica, es pot fer servir com a referència les 5 normes UNE aprovades pel Comitè Tècnic de Normalització 133 :

UNE 133100-1:2002 infraestructures per a xarxes de telecomunicacions, (Part 1 : Canalitzacions subterrànies, Part 2: Arquetes y càmeres de registre, Part 3 : Trams interurbans, Part 4: Línees aèries, Part 5 : Instal·lació en façana)

Normativa específica infraestructures de telecomunicacions als edificis:

Real Decret-Llei 1/1998, de 27 de febrer sobre infraestructures comuns als edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació, modificat per l'article 5 de la Llei 10/2005 de 14 de juny de Mesures urgents per a l'Impuls de la Televisió Digital Terrestre, de

Liberalització de la Televisió per Cable y de Foment del Pluralisme, el seu Reglament, aprovat mitjançant Real Decret 401/2003, de 4 d' abril, i la ordre CTE/1296/2003, de 14 de maig; normativa a la que remet la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d' Ordenació de l' edificació que en la seva disposició addicional Sisena, ha donat una nova redacció a l' article 2 apartat a) de l'esmentat Real Decret- Llei

D'acord amb l'establert a aquesta normativa, no es pot concedir autorització per a la construcció o rehabilitació integral de cap edifici dels inclosos en el seu àmbit d'aplicació, si al corresponent projecte arquitectònic no s'acompanya el que preveu la instal·lació d'una infraestructura comú de telecomunicació pròpia. L'adequada execució d'aquesta infraestructura es garantida mitjançant l'obligació de presentar el corresponent certificat de fi d'obra, requisit sense el qual no es pot concedir la corresponent llicència de primera ocupació. Així mateix a l'esmentada normativa s'inclouen les disposicions relatives a la instal·lació d' aquesta infraestructura en edificis ja construïts.

Article 114 Condicions del creuament del sòl no urbanitzable per línies aèries de transport elèctric d'alta tensió

1. Cas d'haver-se de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies de transport elèctric, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls.

En tots els casos serà la normativa vigent en matèria d'avaluació d'impacte ambiental de projectes.

2. Per regular el seu traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran Plans Especials. Caldrà incorporar en aquests instruments de Planejament estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva al medi. Alhora caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l' impacte paisatgístic. Està prohibida la utilització d'herbicides, ja que tots els sòls necessiten una protecció del mantell vegetal apropiada en cada cas. També resten prohibits els dissenys de torre que potencialment comportin riscos d'electrocució de les aus.

Article 115 Conservació i tancament de les finques

1. Les finques s'hauran de mantenir degudament acondicionades amb la finalitat de garantir el manteniment de les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic legalment establertes, el compliment de les quals podrà ésser exigida per l'Ajuntament a través de la corresponent ordre d'execució.

2. Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme, requerirà llicència urbanística i haurà de complir els requisits previstos per a cada zona.

3. Tancat de les finques:

POUM MAIÀ DE MONTCAL

- a. Les finques rústiques podran ser objecte d'un tancament perimetral prèvia llicència municipal la qual només s'atorgarà una vegada comprovada la necessitat de procedir al tancament i constatat que la tanca respecta el paisatge i no produeix efectes severs sobre els corredors de fauna, extrems tots ells que s'hauran d'acreditar a la petició de la llicència.
- b. Els tancaments garantiran, en tot cas, els drets de pas existents, especialment els camins tradicionals i els d'ús públic.
- c. Amb les excepcions que preveu la lletra f) no s'admeten tanques d'obra, llevat dels murs de pedra seca d'alçada no superior a 90 cm. L'Ajuntament, en autoritzar la tanca perimetral haurà de valorar la idoneïtat que la mateixa es construeixi en pedra seca o bé tanca de muntants metàl·lics o de fusta amb filat horitzontal amb llum mínima de 50 cm. Només en cas de tancament de parcel·les amb ús ramader la tanca podrà ser de filat elèctric.
- d. Les tanques, en el cas de ser necessàries, no han de trencar la continuïtat del medi ni la visió global del paisatge. Poden ser de vegetal viu o de materials que permetin la transparència en tota la seva alçada. Les tanques visualment permeables poden complementar-se amb vegetació pròpia de l'entorn per aconseguir el grau d'opacitat que es desitgi.
- e. Les tanques han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud, per bé que poden incorporar diferències per tal de millorar la integració amb l'entorn si aquest no és homogeni.
- f. Només s'admeten tanques d'obra o opaques en general en aquelles parcel·les on per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes i no hi hagi altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho.
- g. Els materials manufacturats utilitzats en les tanques han de tenir colors discrets per tal que s'integrin bé en gamma cromàtica del lloc.
- h. Les finques rústiques podran ser tancades amb filat metàl·lic, fins a una alçada d'1,80 metres.
- i. El suport del filat haurà d'estar integrat en el sòl i la xarxa de filat serà de tramat ample, seguint-se sempre el principi de disminuir l'impacte visual dels tancats sobre l'entorn i l'alçada mínima necessària per garantir el pas lliure de la fauna.
- j. Les tanques se separaran un mínim de 6 m de l'eix dels camins, rius i torrents, o de les servituds públiques corresponents. Queden exclosos d'aquesta limitació els camins d'accés a finques.
- k. Es fomentarà que els tancaments preexistents prenguin les mesures oportunes per complir amb el que disposa aquest article. Les tanques d'obra existents i les que preveu la lletra f) s'han de tractar amb superposicions de vegetació viva per tal de millorar la seva integració en el paisatge.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

I. Sempre que no sigui incompatible amb l'activitat que motivi la necessitat de tanques, aquestes han de permetre el pas de la petita fauna terrestre pròpia del lloc. Per tal de garantir la permeabilitat biològica dels tancaments s'estarà al que determina l'apartat 4 de Article 120 .

CAPÍTOL V CONDICIONS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL I SOBRE EL PAISATGE EN EL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ 1 PROTECCIÓ AMBIENTAL

Article 116 Definició normativa de conceptes específics del sòl no urbanitzable

Als efectes de la regulació del sòl no urbanitzable i l'aplicació de les determinacions establertes per aquestes Normes per aquesta classe de sòl, caldrà interpretar els següents conceptes de conformitat amb les definicions que s'hi estableixen en cada cas:

1. Sòl natural:

S'entén per sòl natural aquell que s'ha desenvolupat a partir de la meteorització de la roca mare local i de la seva interacció amb els processos biològics. Inclou així materials minerals, matèria orgànica i éssers vius. El material mineral ha de tenir un diàmetre de partícules inferior a dos mil·límetres.

El sòl es caracteritza per les característiques següents:

- Textura del sòl: Es defineix segons la relació proporcional dels diferents diàmetres de les partícules minerals que componen el sòl.

- Estructura del sòl: Originada per la combinació de l'arranjament de les partícules minerals del sòl i compostos originats per la matèria orgànica formant agregats que tenen un caràcter persistent.

- Roca mare local: Material mineral o roca aflorant que té les mateixes característiques i origen geològic que el què es troba en profunditat en el mateix lloc o que ha arribat transportat per processos naturals, ja sigui per transport fluvial, o per moviment lateral gravitacional i els processos deposicionals que es deriven, així com per transport eòlic.

2. Conreu sobre sòl natural:

S'entén com conreu sobre sòl natural aquells on el cultiu de la planta es verifica directament sobre la capa de sòl natural sense haver cap separació entre la planta i la capa de sol. No es considera conreu sobre sòl natural aquells realitzats en hivernacles, sota malles d' ombreig, en contenidors o en taules.

3. Vegetació potencial:

S'entén per vegetació potencial el conjunt d'espècies vegetals autòctones que de manera espontània es poden desenvolupar en un indret determinat de manera estable i en funció dels factors ecològics locals com són el clima i les propietats físiques i químiques del sòl.

4. Bosc:

Tipus de vegetació dominada per plantes llenyoses que a l'època de floració superen els dos metres d'alçada on la suma de les àrees de les capçades dels arbres supera el 10% de la projecció plana del terreny i una superfície superior a 0,5 Ha. Aquesta definició serveix també per identificar les masses forestals.

5. Bosc interior:

Porció de bosc situada com a mínim a cent metres del seu perímetre extern.

6. Diàmetre normal:

Diàmetre del tronc d'un arbre mesurat a 1,30 m (a l'altura del pit) per sobre del terra.

7. Base agrícola:

Superfície de sòls agrícoles (terres de conreu, prats, pastures i plantacions d'arbres de fusta en terres de conreu) susceptible de rebre aplicacions de dejeccions ramaderes en profit de l'agricultura.

8. Densitat (peus/ha):

Nombre de peus (arbres) d'almenys 5 cm de diàmetre normal per unitat de superfície.

Article 117 Condicions de protecció mediambiental en el sòl no urbanitzable

1. Per totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determinin la legislació sectorial vigent, és necessari efectuar un estudi d'avaluació de l'impacte ambiental que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent, d'acord amb la normativa vigent en matèria d'avaluació d'impacte ambiental de projectes, i la legislació concordant.

2. Independentment de la realització dels estudis d'avaluació d'impacte ambiental, totes les actuacions que s'hagin d'efectuar al sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions de protecció mediambiental establertes a continuació.

Article 118 Normes relatives a les aigües

L'ús de les aigües superficials i subterrànies es regula per la Llei 29/85 de 2 d'agost, d'aigües i la legislació concordant en la matèria.

1. Aigües residuals

- Queda totalment prohibit abocar residus de cap tipus a la llera dels cursos d'aigua naturals o artificials (rius, torrents, clamors, sèquies..)

- Les edificacions disseminades al sòl no urbanitzable caldrà que assegurin l'eliminació de les aigües residuals mitjançant sistemes de depuració adequats:

· Connexió a la xarxa de clavegueram, quan sigui possible per l'existència d'un col·lector territorial proper.

· depuració mitjançant sistemes biològics, preferentment de filtres verds, utilitzant línies de tractament que suposin un consum energètic i una producció de fangs mínima quan es tracti de conjunts d'edificacions situades en sòl rural.

· quan no sigui possible cap dels dos supòsits anteriors, depuració mitjançant fosses sèptiques amb les característiques tècniques necessàries per assegurar un afluent que compleixi les condicions establertes per la legislació vigent en matèria d'aigües residuals.

Tanmateix, el sistema de depuració escollit haurà d'assegurar un afluent que compleixi els paràmetres de depuració de les aigües marcats per la legislació vigent.

Les activitats classificades com a potencialment contaminants requeriran, per a la seva instal·lació, ampliació, modificació o trasllat, l'aprovació per part de l'Ajuntament dels

tractaments previs a l'abocament necessaris per a descarregar els seus afluents amb els nivells de qualitat marcats per la legislació vigent.

Totes les activitats ubicades al terme municipal, qualsevol quines siguin les seves característiques, han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals de tal manera que eviti la contaminació del medi. Sense prèvia autorització de permís d'abocament, l'Ajuntament no autoritzarà l'obertura, ampliació, modificació o trasllat de cap establiment.

2. Regulació d'obres hidràuliques de rec:

La construcció d'un embassament de rec requerirà la sol·licitud de llicència municipal i, quan ho determina la Llei, l'informe favorable de l'administració competent; molt especialment pel que fa a la prevenció de ruptura. La sol·licitud haurà d'anar acompanyada d'un plànol on s'especifiqui el disseny de la sortida d'aigües amb filtres de grava o qualsevol altre sistema filtrant, que asseguri la sortida d'aigua sense materials en suspensió que puguin provocar obturacions dels sistemes de rec. A més a més s'hauran de dissenyar sistemes de protecció dels amfibis com rampes de sortida de l'aigua (de fusta o de pedres) amb un pendent inferior al 10% i disseny del fons amb cubetes a una cota inferior a la cota de sortida de l'aigua, que assegurin la persistència d'aigua un cop l'embassament és buit.

Es prohibeix l'addició de productes químics (fertilitzants o fitosanitaris) a l'aigua de l'embassament, que puguin suposar un perill per a la salut humana o per a la vida silvestre, en cas d'immersió en l'aigua de l'embassament.

Es prohibeix qualsevol activitat que alteri significativament qualsevol component del cicle hidrològic dels sòls (escorrentia, infiltració, etc.).

Article 119 Normes relatives als residus

1. Residus agraris i ramaders

Les explotacions ramaderes han de complir els requisits establerts per la legislació vigent (Decret 136/2009, d'1 de setembre, d'aprovació del programa d'actuació aplicables a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes. Directiva 91/676/CEE, de 12 de desembre, relativa a la protecció de les aigües contra la contaminació produïda per nitrats utilitzats en agricultura, la qual va ser incorporada mitjançant el Reial decret 261/1996, de 16 de febrer, que assegurin una gestió adequada, en funció del tipus d'explotació, dels excrements sòlids líquids, dels animals morts, de les aigües residuals, dels afluents de fums i gasos així com d'altres residus i disposar de sistemes de càrrega i descàrrega d'animals adequats al tipus de producció. Es prohibeix l'aplicació de purins al sòl fora dels conreus que l'admeten com a fertilitzant i en cap cas a les parcel·les afectades per les proteccions del sistema fluvial, xarxa hídrica, les zones tipificades com a vulnerables i en aquelles on les condicions específiques d'usos d'aquesta regulació es prohibeix específicament.

Per tal d'evitar que una mateixa parcel·la rebi dejeccions ramaderes de més d'una explotació, cada Pla de Gestió haurà de demostrar que les terres agrícoles incloses com a base agrícola del Pla no formen part de cap altre Pla de Gestió de dejeccions ramaderes.

Amb l'objectiu de recuperar la flora pròpia dels conreus tradicionals de secà, molt afectada per l'aplicació de purins, els quals comporten una proliferació de vegetació nitròfila que substitueix la vegetació ruderal autòctona i redueix la biodiversitat, tampoc

podran ser base agrícola els boscos i els conreus cerealistes que siguin resultat d'una acció subvencionada de restauració del paisatge agrícola tradicional.

2.- Productes agroquímics

Es prohibeix l'abandonament d'envasos de productes agroquímics i la neteja de cubes aplicadores de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua, naturals o artificials.

3.- Residus de la construcció

La sol·licitud de llicència municipal per a l'enderrocament, l'excavació i la construcció de noves obres ha d'anar acompanyada d'un document que avaluï els volums i les característiques dels residus que s'originaran en les operacions d'enderroc, excavació o construcció, les operacions de destriament o recollida selectiva projectades pels residus que es generin i les instal·lacions de reciclatge o disposició del rebuig on es gestionaran en cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra.

El productor dels residus per enderrocs, noves construccions o excavacions té l'obligació de dipositar una fiança en el moment d'obtenir la llicència municipal, acord amb la legislació vigent en matèria de residus de la construcció.

4. Emplaçament d'infraestructures de tractament de residus:

Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació dels seus residus hauran d'obtenir llicència municipal d'activitat. Seran considerades infracció urbanística les instal·lacions o equipaments que desenvolupin activitats de tractament, emmagatzematge o eliminació de residus i que no disposin de llicència municipal i podran ser clausurades immediatament. L'Ajuntament afavorirà les iniciatives que tinguin per objecte la recuperació, reutilització i valoració dels materials residuals.

Es prohibeix l'eliminació, mitjançant deposició, de residus en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'Ajuntament, així com la descàrrega en dipòsits o abocaments particulars de qualsevol tipus de residus diferents a aquells que hagin pogut ser motiu d'autorització.

Les instal·lacions de tractament de residus requeriran l'elaboració d'un Pla Especial urbanístic on es considera, entre altres qüestions tècniques, l'impacte ambiental de l'activitat i les mesures correctores a introduir, amb especificació de destí final dels residus tractats.

Article 120 Normes relatives a la protecció de la biodiversitat

1. Manteniment dels marges dels conreus

Per la seva importància com a refugis de biodiversitat i connectors biològics, es mantindrà sempre que sigui possible, la vegetació natural que hi apareix espontàniament als marges dels conreus i les parets que separen les diferents parcel·les agràries. Els arbres autòctons dels marges de camins, conreus i xarxa de reg es protegeixen específicament. Quan quedin afectats per les obres de millora de les infraestructures, caldrà justificar la impossibilitat tècnica de mantenir-los, per obtenir la llicència municipal. Es recomana no cremar i/o aplicar productes herbicides als marges amb vegetació de les parcel·les. En cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació per afectar la productivitat del conreu es podrà eliminar selectivament mitjançant desbroçament manual o sega.

En tot cas sempre complir la legislació vigent de prevenció dels incendis forestals.

2. Protecció de la flora i fauna autòctones i els hàbitats naturals

Es protegeix la flora i la fauna autòctones segons la directiva 92/43 CEE referent a la conservació dels hàbitats naturals i la flora i la fauna silvestres, considerant-se reservoris naturals tots aquells espais inventariats a la xarxa Natura 2000 com a hàbitats naturals i hàbitats d'espècies sensibles.

Es vetllarà per a conservar, mantenir i restaurar els hàbitats esmentats, promovent la correcta gestió en finques particulars, els projectes de restauració i la creació d'espais naturals d'interès local per a la seva protecció.

3. Protecció de l'arbrat

Hom inclou en el concepte d'arbre singular aquells que per les seves característiques morfològiques, situació o la seva vinculació a fets reals o relats de ficció, destaquen de la resta o formen part de la memòria col·lectiva.

Els criteris a tenir en compte per la inclusió d'un arbre en el catàleg i la seva protecció són:

a.- Dimensions excepcionals o poc usuals (alçada, perímetre, diàmetre normal, amplada de la capçada): L'assoliment de mida excepcional en un d'aquests paràmetres o bé la combinació poc usual de diferents d'ells:

- . Alçada total de l'arbre superior a 15 metres.
- . Diàmetre normal del tronc superior a 60 cm.
- . Perímetre normal del tronc superior a 240 cm.
- . Amplada de la capçada superior a 10 m.

b.- Característiques morfològiques peculiars (disposició característica de la brancada, fulles variejadades, deformacions singulars,...) que hagin fet merèixer l'atenció de la població i la transmissió oral d'aquestes característiques vinculades a l'exemplar.

c.- Antecedents històrics o culturals singulars: L'element ha format part de fets reals o de relats de ficció que perduren en la memòria col·lectiva o històrica.

d.- Pertinença a un grup d'arbres amb una localització singular o que presentin col·lectivament alguna característica de les referides a exemplars aïllats.

S'inclou a l'annex corresponent, els exemplars d'arbres monumentals o d'anomenada a Maià de Montcal que requereixen d'atenció especial.

Els arbres singulars, obligatòriament s'han de trasplantar o de realitzar plantació de restitució.

S'ha de mantenir viu en cas d'obres a menys de 4 m distància del tronc. En cas de mort com a conseqüència de les obres o d'altres actuacions dutes a terme, cal realitzar una plantació de restitució de la mateixa espècie, en el lloc indicat pels serveis tècnics de l'Ajuntament. La quantitat d'unitats d'arbres de la plantació de restitució s'ajustarà a la fórmula següent:

$$N = X - D$$

Essent:

$N = n^{\circ}$ d'arbres que s'han de plantar en concepte de restitució.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

X = diàmetre normal de l'arbre singular en centímetres.

D = diàmetre normal de l'arbre a plantar en concepte de restitució.

Únicament poden complir aquesta fórmula els exemplars que superen els 130 cm d'alçada des de la superfície del medi de conreu cal destacar que únicament poden complir aquesta fórmula els exemplars que superen els 130 cm d'alçada des de la superfície del medi de cultiu.

4. Permeabilitat biològica de les infraestructures i els tancaments

La implantació de noves infraestructures lineals al territori (carreteres, ferrocarril, etc), o la reforma de les ja existents, que suposin l'aparició d'una barrera física caldrà que tingui en compte mesures correctores per assegurar la seva permeabilitat biològica. Aquestes mesures contemplaran específicament solucions permeables quan travessin algun barranc, la xarxa hídrica o separin dues àrees d'interès natural. Caldrà utilitzar sistemes per evitar l'accés dels animals a la calçada.

Sempre que sigui necessari realitzar terraplens, desmuntatge, escombraries o superfícies ocupades pel parc de maquinaria, caldrà assegurar la seva revegetació amb les mateixes espècies de la zona, amb una densitat adequada, determinada pels serveis municipals competents.

Les obres de drenatge que es realitzin a les noves infraestructures hauran d'estar adaptades a la protecció de la fauna: sempre que sigui possible, la inclinació de les parets de les obres de drenatge no superarà els 15° de pendent i tindrà una textura superficial de les parets rugosa, formada per escullera. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda verticals, caldrà tancar l' entrada amb reixes horitzontals de llum inferior a 10 mm.

Les tanques dels conreus i de les zones ocupades per vegetació natural hauran de ser permeables al pas de fauna terrestre. Aquesta condició comporta que com a mínim, per cada 25 metres lineals de tanca hi haurà una obertura al nivell del terra de 25 cm d'alçada i 1M2 de secció.

5. Control de la introducció d'espècies invasores

Amb l'objectiu d'evitar nous impactes derivats de l'alliberament d'espècies potencialment invasores, queden prohibides les activitats de manteniment i reproducció d'espècies animals que siguin considerades de risc respecte a les espècies autòctones. De manera específica –però no exclusiva– ens referirem a les següents espècies: cranc de riu americà (*Procambarus clarkii*), tortuga de florida (*Trachemys scripta*), visó americà (*Mustela vison*), cotorra argentina (*Myopsitta monachus*), cotorra de Kramer (*Psittacula krameri*),...

6. Plantacions forestals:

Es prohibeix la plantació d'eucaliptus i d'altres espècies foranes i es fomentarà la progressiva transformació de les plantacions d'eucaliptus existents per a la vegetació potencial de la zona: alzines, alzines sureres, roures o pins.

Es fomentarà la recuperació de la vegetació de ribera pròpia del municipi en les zones més properes a les rieres, que actualment estan ocupades per plantacions de plàtans i

pollancre. Aquesta recuperació és primordial en els espais delimitats com a boscos de ribera.

SECCIÓ 2 NORMES SOBRE EL PAISATGE

Article 121 Geomorfologia

1. La morfologia natural del territori és una referència paisatgística segura, de la qual convé no apartar-se. S'entén per morfologia natural la resultant dels fenòmens orogràfics i erosius produïts al llarg del temps. Les modelacions de gra petit introduïdes per l'activitat agrària al llarg de la història, com abancalaments, camins i altres, es considera que estan perfectament integrades amb la morfologia natural i l'enriqueixen.

2. En principi, i llevat d'alguns casos excepcionals, es consideren paisatgísticament positives les transformacions físiques encaminades a restituir la morfologia natural en aquells llocs on hagués estat alterada negativament.

3. Els moviments de terres motivats per l'agricultura, les infraestructures i l'edificació no han d'anar més enllà del que sigui estrictament necessari i han de minimitzar els desmunts i terraplens i, molt especialment, l'afectació al sistema de drenatge natural.

4. Les solucions tècniques i els resultats formals en el tractament de talussos han de partir de les característiques del sòl i de les opcions de vegetació possibles. En tot cas, el tractament dels talussos pel que fa al pendent i a la revegetació s'ha de fer en coherència amb el paisatge de l'entorn sense excloure la utilització de murs de contenció o altres elements estructurals quan siguin convenients per a un millor resultat formal, en especial per a poder disminuir pendents dels talussos.

5. Cal evitar que els terraplenats afectin els espais de ribera de rius, rieres i torrents, com també els marges de camins i conreus, de manera que s'asseguri sempre el manteniment de la funcionalitat protecció i millora de camins associats a cursos d'aigua, en el doble significat d'elements del paisatge i d'itinerari d'interès paisatgístic.

Article 122 Aigua

1. La xarxa d'aigua del territori que comprèn els elements naturals i els artificials a cel obert que assoleixen una certa importància estructural és un component bàsic del paisatge i com a tal ha d'ésser considerada i respectada. L'abast espacial de la xarxa comprèn tots els terrenys associats físicament als cursos i làmines d'aigua fins, com a mínim, l'àrea inundable en un període de retorn de 500 anys.

2. El tractament naturalitzat o artificial dels espais associats a cursos i làmines d'aigua ha d'aprofitar la potencialitat paisatgística que es deriva de la presència de l'aigua, sense perjudici dels requeriments hidrològics que calgui respectar.

3. Si no hi ha un pla especial urbanístic amb objectiu d'ordenació del paisatge que justificadament estableixi altres condicions més permissives, les edificacions que poguessin autoritzar-se en sòl no urbanitzable s'han de separar com a mínim una

distància de 100 metres de les zones fluvials de rius i rieres i dels llacs, estanys i pantans, sense perjudici del compliment de les disposicions de la planificació hidràulica.

4. L'ordenació de sectors de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat que siguin confrontants amb rius, rieres, canals, llacs, estanys o la vora del mar ha de considerar la presència d'aquests elements d'aigua com a factor determinant de l'ordenació en el sentit de justificar espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera. En aquest espai de transició es localitzaran de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Així mateix, l'ordenació tractarà amb especial cura la composició urbana dels fronts edificats que donin a espais d'aigua per la seva especial visibilitat.

5. Els fronts urbans fluvials tindran en el planejament urbanístic un tractament acurat encaminat a destacar-ne el caràcter i a potenciar-ne el valor paisatgístic. Els plans urbanístics establiran mesures per recuperar la coherència formal en aquells fronts que l'haguessin perduda per causa de la volumetria dels edificis o de la baixa qualitat de l'arquitectura.

Article 123 Modelació agrària

1. L'espai agrari —agrícola, forestal i ramader— proporciona un fons paisatgístic que, per la presència que té en el territori, en constitueix un component identitari principal. Cal, per tant, fer compatibles el respecte dels valors com a bé paisatgístic d'interès públic i la funcionalitat agrària, per tal que mantingui els trets bàsics de la seva fisonomia.

2. Es consideren elements estructurals de la configuració del paisatge agrari els camins, la xarxa de drenatge natural, els canals de rec, les separacions topogràfiques i de vegetació entre conreus i parcel·les, i les pautes de localització i de configuració de les construccions tradicionals. Es recomana la preservació d'aquests elements o, en el cas que calguin transformacions derivades de canvis necessaris en els sistemes d'explotació, que es procuri el manteniment de la imatge d'espai fragmentat pròpia del paisatge existent.

3. Les directrius específiques del paisatge, els plans especials urbanístics i altres instruments de més detall poden assenyalar àmbits del paisatge rural que, pels valors extraordinaris, han d'ésser objecte d'una protecció estricta mitjançant el manteniment i millora dels elements estructurals. Aquesta determinació ha d'anar associada a l'establiment de mecanismes d'ajuda al manteniment de les activitats agràries pròpies d'aquests paisatges quan sigui necessari.

4. La implantació de parcs solars, o d'altres instal·lacions de configuració en extensió, en el medi rural s'ha de subjectar a les directrius i a les condicions expressades en aquestes Directrius en relació amb el paisatge de l'espai agrari.

5. Per tal de fomentar la continuïtat territorial de les explotacions i evitar la fragmentació dels camps, s'ha d'evitar en el possible l'obertura de nous camins sense perjudici del que requereixin les operacions de concentració parcel·lària. Així mateix, en l'estesa de xarxes d'infraestructures d'interès local, s'han d'aprofitar els canals de pas i els corredors i les vies de comunicació existents.

6. La construcció de tanques a l'espai agrari, i en el no urbanitzat en general, ha de limitar-se a aquells casos en què siguin imprescindibles per les circumstàncies del lloc o es justifiqui la seva necessitat per atendre els requeriments productius de l'explotació. Es recomana, quan sigui funcionalment possible, la utilització d'altres sistemes que la tanca per l'assenyalament del límit de la propietat o de l'àmbit de l'activitat. Les directrius específiques o els instruments urbanístics d'ordenació del paisatge poden prohibir les tanques en determinats àmbits de l'espai agrari.

Article 124 Fites visuals i fons escènics

1. En molts paisatges, la relació figura-fons té un paper rellevant en la composició de les imatges que se'n perceben. Aquesta relació ha estat ben present a les arts plàstiques. Són les figures del paisatge, els nuclis urbans, els elements construïts, les formacions geològiques diferenciades, etc., que, per la seva ubicació —encimbellada, en una plana, en carena, etc.— i pel seu valor, constitueixen components clau de les imatges del territori. Complementen la imatge i li donen base els fons escènics configurats per l'orografia i la vegetació.

2. Cal evitar la desfiguració de les fites paisatgístiques, de la qual les noves construccions —ja siguin aïllades en sòl no urbanitzable o formant part de creixements urbans— en són la causa més freqüent. Els instruments d'ordenació urbanística han de tenir especial cura en la preservació de la imatge de les fites paisatgístiques condicionant les dimensions, volumetria i colors de les edificacions que poguessin afectar-la.

3. Cal, així mateix, preservar les possibilitats de percepció de fites i fons i, en especial, de les imatges que conjuntament componen. Amb aquesta finalitat, s'han d'evitar tant com sigui possible les construccions i, en general, les barreres visuals que impedeixin o dificultin seriosament la percepció de les imatges més interessants del territori des de llocs accessibles i trams viaris transitats. Les tècniques per a la preservació de les imatges constitueixen l'establiment de franges de no edificació i de limitació de les alçades i de la longitud dels elements barrera. Els instruments d'ordenació del paisatge de major detall han d'establir aquestes franges.

4. A més de les construccions i elements que impedeixen la visió de les imatges significatives del paisatge, cal evitar aquells que, sense impedir-ho, constituïrien un component greument desfigurador de la imatge per causa de la dimensió, forma o color.

5. Els plans especials urbanístics amb objectiu d'ordenació del paisatge poden delimitar àrees amb establiment de paràmetres limitatius de l'edificació amb els objectius de preservació que aquesta directriu estableix, com també àrees on és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgístic per a determinades construccions.

6. Atès que les instal·lacions eòliques, afecten, per dimensió i/o ubicació, els fons escènics del paisatge, cal la consideració de criteris paisatgístics en el projecte d'implantació. En principi, es considera un bon criteri buscar una geometrització

perceptible de la implantació dels molins, mitjançant l'establiment de pautes relatives a les alçades, distàncies, alineacions i altres elements significatius que són pròpies de la necessària ordenació dels elements artificials repetitius.

Article 125 Construccions aïllades

1. Pels seus efectes en el paisatge, cal extremar la qualitat dels projectes i les garanties d'autorització de les noves edificacions, construccions o instal·lacions aïllades en el territori, tant d'aquelles que es poden admetre en sòl no urbanitzable com aquelles que ocupin parcel·les aïllades de sòl urbà.

2. Entre les estratègies d'harmonització, mimesi / ocultació o monumentalització que són les opcions de projecte d'un nou element aïllat en el paisatge, es considera preferent la primera, que pretén la integració de l'element en el paisatge, amb un resultat positiu o, com a mínim, neutre pel que fa a la qualitat d'aquest paisatge. L'estratègia de mimesi / ocultació és la indicada quan no es pot assolir un grau acceptable d'harmonització. Excepcionalment, es pot optar per l'estratègia de monumentalització quan, per l'elevada qualitat formal i singularitat del nou element a construir, aquest hagi de passar a ser un component principal del paisatge.

3. Tots els projectes d'edificacions, construccions o instal·lacions aïllades han d'incorporar un estudi d'impacte i integració paisatgística.

4. Els plans especials urbanístics d'ordenació del paisatge i els altres instruments de planejament urbanístic han d'establir paràmetres per a la regulació de les edificacions en sòl no urbanitzable, en especial d'aquelles motivades per les activitats agrícoles i ramaderes. Els paràmetres han de ser coherents amb el patró agrari i paisatgístic que es deriva en cada cas de la xarxa de camins, el sistema de rec, la parcel·lació i la topografia i en tot cas no han de contradir el que es disposa en la normativa sectorial agrària.

5. En tant que les directrius del paisatge específiques d'un àrea territorial o instruments de planejament urbanístic no estableixin uns paràmetres més precisos en funció de les característiques diferencials de l'àrea, les edificacions aïllades s'han de subjectar a les següents condicions:

a) Implantació

Atès que una adequada implantació contribueix significativament a la integració paisatgística de la construcció, s'han d'avaluar diverses alternatives d'emplaçament i se seleccionarà la més adient amb relació amb el paisatge. En principi, i llevat dels casos d'estratègia de monumentalització, convé evitar les localitzacions a les parts centrals dels fons de vall, en punts focals respecte a carreteres, miradors i en indrets amb alta exposició visual.

b) Perfil territorial

S'han de preservar les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'edificacions sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.

c) Proporció

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

d) Pendent

En totes les intervencions s'ha d'evitar ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, s'ha de procurar evitar l'aparició de murs de contenció de terres i s'han de salvar els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'han d'esglaonar o s'han de descomposar en diversos elements simples articulats, de manera que s'eviti la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

e) Parcel·la

La correcta inserció en el medi rural de qualsevol construcció requereix que aquesta ocupi la mínima part possible de la parcel·la i que la resta mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la construcció.

f) Distàncies

Les edificacions s'han de separar com a mínim 100 metres de les zones fluvials dels rius, rieres i barrancs. Així mateix, i sense perjudici de la normativa d'aplicació en cada cas, s'han de separar dels marges de les infraestructures lineals de comunicació, un mínim de 50 metres de les vies locals, 100 de les generals i 150 de les autopistes, autovies i vies convencionals amb doble calçada. La distància de separació a vies fèrries és de 100 metres. Aquestes distàncies que es consideren com els mínims desitjables es poden disminuir justificadament en aquells casos d'edificacions agràries o d'interès públic de necessària ubicació en una parcel·la en què la configuració del territori les faci inabastables.

g) Façanes i cobertes

És obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions, sigui quina sigui la seva finalitat, i com a materials d'acabament només s'han d'utilitzar aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys que en desvaloritzin la imatge dominant.

h) Vegetació

Es recomana la utilització de vegetació i, en concret, d'arbrat, amb espècies i plantacions pròpies del lloc per a facilitar la integració paisatgística de l'edificació.

6. Les pautes d'actuació establertes en aquest article són d'aplicació, si s'escau, per millorar la integració paisatgística de les edificacions rurals existents.

Article 126 Infraestructures lineals

1. Les infraestructures lineals —xarxa viària i ferroviària, conduccions de gas i d'electricitat, etc.—, a causa dels seus requeriments de traçat i connexió, sovint independents de les referències del territori perceptible, són una potencial intrusió en el paisatge, agreujada per la seva envergadura física. És un criteri general, vàlid per a tots els traçats d'infraestructures lineals, el de minimitzar la fragmentació física del territori i els canvis de configuració dels terrenys necessaris per a la seva construcció. Cal preveure que el respecte al paisatge pot comportar la construcció de major longitud de túnels, falsos túnels i viaductes que la que requereix un traçat que respongui només a criteris funcionals.

2. Els projectes de les infraestructures lineals de totes classes han d'adoptar les solucions adequades per a minimitzar-ne i/o esmorteir-ne la presència en el paisatge rural, llevat dels casos en què poden aportar interès al paisatge com els següents:

- Ponts i viaductes viaris o ferroviaris i altres artefactes singulars que, mitjançant un projecte de qualitat, poden tenir un caràcter monumental.
- Conduccions d'aigua a cel obert susceptibles d'ésser integrades com a elements d'interès paisatgístic.
- Trams viaris constitutius de passeigs arbrats.

3. Els projectes viaris, a més de tenir cura de la correcta i discreta inserció de la via en el paisatge, han de considerar-ne també la funció com a itinerari de percepció del paisatge. Tanmateix, aquest objectiu no és argument per a una major presència de la infraestructura, llevat dels casos on l'interès de l'itinerari visual pogués justificar-ho.

4. L'acompanyament d'arbrat, o vegetació en general, dels elements lineals d'infraestructures és, llevat de casos excepcionals o d'impediments per normativa sectorial, una recomanació amb valor general.

5. Les infraestructures aèries, en concret les línies elèctriques i telefòniques, han de seguir preferentment les traces establertes per carreteres i ferrocarrils, i quan no pugui ésser així s'han d'agrupar en corredors que han d'establir els instruments sectorials corresponents amb criteris de minimitzar-ne l'impacte en el paisatge.

Article 127 Estudi d'impacte i integració paisatgística

1. D'acord amb l'article 19 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, l'estudi d'impacte i integració paisatgística és un document tècnic destinat a considerar la conseqüència que té sobre el paisatge l'execució d'actuacions, projectes d'obres o activitats i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració.

2. A més dels casos que estableix directament l'article 20 de l'esmentat reglament i d'acord amb el que assenyala l'apartat 1, lletra b) del mateix article, l'estudi d'impacte i

integració paisatgística ha de formar part de la documentació tècnica necessària per a la sol·licitud de llicència en els casos següents:

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

3. El contingut de l'estudi d'impacte i integració paisatgística és el que estableix l'article 21 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge. Quan, a criteri de l'administració que ha de concedir la llicència o ha d'emetre l'informe, la integració paisatgística no sigui satisfactòria, s'ha de denegar l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, s'ha de requerir el promotor de la construcció, edificació o instal·lació perquè introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració ha d'especificar els aspectes del projecte que cal modificar per fer-lo paisatgísticament acceptable.

Article 128 Les edificacions i instal·lacions agràries en el paisatge rural

1. Les activitats agràries han estat constructores del paisatge rural que coneixem que, com a bé col·lectiu, cal que en preservi el nivell de qualitat. Amb aquesta finalitat, les Directrius estableixen condicions per tal que les edificacions i instal·lacions motivades per aquestes activitats siguin coherents amb els valors de paisatge que l'agricultura, la ramaderia i la silvicultura contribueixen a crear.

2. Les edificacions i instal·lacions agràries, quan no estiguin integrades en un nucli urbà, han de complir les condicions que estableixen aquestes Directrius i la legislació vigent per a les edificacions aïllades i requeriran, per ésser autoritzades, la incorporació al projecte d'un estudi d'impacte d'integració paisatgística, el contingut del qual estableix el Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

3. El contingut de l'estudi d'impacte i integració paisatgística de les edificacions i instal·lacions agràries, que pot ser un capítol del projecte bàsic de l'edificació, s'ha d'adequar a la transcendència visual que pugui tenir l'edificació o instal·lació i comprendrà, com a mínim:

- Recull d'imatges de l'edificació o instal·lació des d'un conjunt de punts representatius de la seva percepció en el territori que permetin avaluar l'impacte visual, derivat del seu emplaçament i volumetria, en el paisatge.
- Propostes de tractament de façanes i cobertes.
- Mesures complementàries d'integració: vegetació, arbrat, etc.
- Memòria explicativa i justificativa de la integració paisatgística proposada.

4. Quan, en funció de les característiques de les diverses àrees o unitats de paisatge, s'haguessin establert condicions específiques o s'haguessin homologat prototipus per a les diverses necessitats d'edificacions o instal·lacions agràries, l'estudi d'impacte i integració paisatgística pot limitar-se a expressar la subjecció a les esmentades condicions o prototipus de l'edificació o instal·lació.

5. En defecte de determinacions específiques sobre edificacions i instal·lacions agràries referides a àrees o unitats de paisatge, els plans d'ordenació urbanística municipal poden establir-les dins l'àmbit del municipi. En tot cas, el planejament municipal ha d'establir les pautes d'integració formal i funcional de les edificacions, instal·lacions i usos agraris que s'hagin de produir en contigüitat o en l'entorn immediat dels nuclis urbans.

6. Les edificacions i instal·lacions d'agricultura i ramaderia intensives (hivernacles, granges, etc.) que hagin d'ubicar-se en sòl de protecció especial han d'incorporar a l'estudi d'impacte i integració paisatgística les consideracions relatives a la seva inserció en l'entorn territorial, d'acord amb el que assenyala l'article 2.7 de les Normes d'ordenació territorial del Pla territorial, l'abast de les quals s'ha d'adequar a la importància de la implantació i a les condicions de l'entorn on s'ha d'ubicar.

Article 129 Informe d'impacte i integració paisatgística

1. D'acord amb l'article 22 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, l'informe d'impacte i integració paisatgística té per objecte avaluar la idoneïtat i suficiència dels criteris o les mesures adoptades en els estudis d'impacte i integració paisatgística per integrar en el paisatge les actuacions, usos, obres o activitats a realitzar.

2. Correspon a la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge emetre aquest informe, el qual és preceptiu en els supòsits que assenyala l'esmentat article 22 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge. Entre aquests supòsits, l'apartat 2, lletra a) d'aquest article estableix que l'informe és preceptiu quan així ho determinin els plans territorials parcials i els plans directors territorials.

3. D'acord amb el Text refós de la Llei d'urbanisme DL 1/2010 i el Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, aprovat mitjançant el Decret 343/2006, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgística en els següents supòsits:

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

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

– Ocupació en planta: 500 m²

POUM MAIÀ DE MONTCAL

- Sostre: 1.000 m²
- Alçada total: 10 m

c) Les destinades a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporers a què fan referència els apartats 6.1 i 6.b de l'article 47 del Text refós.

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

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

4. Aquestes Directrius estableixen que, a més dels supòsits assenyalats a l'apartat anterior, l'informe d'impacte i integració paisatgística és preceptiu en els següents supòsits:

a) Edificacions de qualsevol tipus en sòls urbans i urbanitzables que hagin de romandre aïllades de manera indefinida, o ubicades en punts molt visibles, i per les seves dimensions hagin de tenir una presència acusada en el paisatge. L'informe serà preceptiu quan, a més de la ubicació especialment visible, la construcció superi algun dels paràmetres establerts a la lletra b) de l'apartat 3 del present article. També serà preceptiu l'informe en el cas d'edificacions que sense superar els paràmetres establerts optessin per una estratègia de singularització i monumentalització d'acord amb l'assenyalat a l'article 1.8.

b) Canvis de paisatge rural motivats per concentracions parcel·làries que afectin un àmbit de més de 100 ha.

c) Tanques de finques, parcel·les o àmbits d'activitats de més de 1.000 metres de longitud.

d) Totes les construccions visibles que se situïn en les proximitats dels penya-segats, de les riberes fluvials, marítimes i de les làmines d'aigua de llacs o embassaments.

e) Obres que en casos justificats s'haguessin de realitzar per evitar la inundabilitat de terrenys.

f) Instal·lacions eòliques o fotovoltaïques d'acord amb les regulacions sectorials.

g) Actuacions d'interès estratègic o territorial que es tramitin pel procediment establert per l'article 1.14 de les Normes d'ordenació territorial del Pla territorial.

h) Determinacions de protecció i ordenació del paisatge contingudes en instruments d'ordenació urbanística.

i) Els plans directors o especials urbanístics amb finalitat de protecció i ordenació del paisatge que compreguin l'àmbit d'una o més unitats de paisatge podran assenyalar

justificadament supòsits concrets en els quals calgui l'informe d'impacte i integració paisatgística.

A més dels casos aquí assenyalats, l'òrgan que hagi d'atorgar la llicència podrà demanar un informe d'impacte i integració paisatgística en aquells casos en què es justifiqui la seva conveniència.

Tots els projectes que s'hagin de sotmetre a l'informe d'impacte i integració paisatgística han d'incorporar l'estudi d'impacte i integració paisatgística corresponent.

CAPÍTOL VI REGULACIÓ GENERAL DELS ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI DEL SÒL

Article 130 Elements bàsics del territori del Sòl No Urbanitzable

1. Aquest Pla d'Ordenació defineix els elements bàsics del Sòl No Urbanitzable de Maià de Montcal que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el Sòl No Urbanitzable, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.

2. Aquests elements bàsics són els següents:

- a) Estructura de la propietat del sòl.
- b) Edificacions i elements construïts existents.
- c) Xarxa viària rural.
- d) Xarxa hidrològica: torrents i rieres.
- e) Els camps de conreu i la geometria dels seus marges i feixes.
- f) Masses forestals i bosc interior.
- g) Elements naturals que configuren la topografia: carenes i turons.

3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents sense perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest Pla d'Ordenació estableix.

Article 131 Estructura de la propietat del sòl

1. Aquest Pla estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i conreu de les finques. Es prohibeixen en tot cas les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable, d'acord amb allò previst a l'art. 47 DL TRLU 1/2010.

2. La finca mínima segons la legislació sectorial admesa en el Sòl No Urbanitzable és aquella que s'ajusta a les Unitats mínimes de conreu o a la Unitat mínima de Producció Forestal, establertes a l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya, Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, modificat

pel Decret 82/1985, de 21 de març, i el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínims Forestals. Aquestes són les següents:

- Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 4,5 Ha.
- Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1,25 Ha.
- Unitat mínima de producció forestal: 25 Ha.

3. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima, quan aquestes s'agrupin a finques colindants, la superfície resultant de l'agrupació o agregació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació o divisió, resultin iguals o superiors a la mínima que en cada cas sigui d'aplicació.

En aquests casos haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació o divisió.

En el cas de finques forestals es podran autoritzar únicament si totes les finques colindants objecte de l'agrupació tene la condició de terrenys forestals d'acord amb els articles 2 i 3 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya.

4. Quan es produeixi la transmissió d'una finca que no compleixi la condició de finca mínima segons les prescripcions d'aquest article, per qualsevol títol, aquella serà inedificable a tots els efectes.

5. Les divisions i les segregacions, així com les agrupacions i agregacions en sòl no urbanitzable estan subjectes a llicència municipal i a l'autorització del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, en el cas de segregacions de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, amb la finalitat de la seva inscripció en el Registre de la Propietat. Es considerarà infracció urbanística greu, el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquest Pla.

Article 132 Edificacions i elements construïts d'especial interès

1. Aquest Pla d'Ordenació defineix en els plànols d'ordenació, aquelles edificacions i elements construïts existents en el sòl no urbanitzable que cal conservar, preservar o recuperar, bé per estar integrats en el Patrimoni Històrico-Artístic, en qualsevol dels nivells contemplats per la legislació vigent, bé pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic, que corresponen a una estructura correcta de colonització del territori, bé per estar funcionalment vinculat a una explotació agrícola o forestal, o bé per complir un paper dotacional suficientment important i adequat.

2. Els criteris per al seu ús i desenvolupament edificatori es defineixen de forma general a la Secció cinquena d'aquest Capítol, a més dels específics corresponents a cada zona. Tot això sense perjudici del compliment de les condicions de Protecció, que en els casos de tractar-se d'edificacions o elements catalogats, es determinin pel Planejament Especial corresponent i la legislació sectorial vigent aplicable en cada cas.

3.- Respecte aquestes edificacions existents, en sòl no urbanitzable s'admet, amb els requisits previstos pel DL TRLU 1/2010, la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals existents determinades en aquest Pla que, per raons arquitectòniques o paisatgístiques, calgui preservar i recuperar. Aquestes edificacions poden ésser

destinades a l'ús d'habitatge familiar, l'ús residencial turístic i l'hostaler rural, o a activitats d'educació en el lleure.

La reconstrucció i la rehabilitació d'aquests elements catalogats del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats, segons el que preveu el Catàleg. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal segons l'establert a cada zona de sòl no urbanitzable, i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

4. Pel que fa les noves construccions en el sòl no urbanitzable, a part de les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 de l'article 47 DL TRLU 1/2010, només es podran autoritzar, d'acord amb l'apartat 6 de l'article 47 DL TRLU 1/2010, les noves construccions següents:

a.- Les pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general rústica.

b.- Les destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació assenyalades a l'apartat anterior.

c.- Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

d.- Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques.

e.- Les corresponents a les activitats de turisme rural o de càmping previstes per aquest POUM i prèvia la tramitació d'un Pla Especial.

5. L'autorització de qualsevol actuació específica d'interès públic en sòl no urbanitzable ha de justificar degudament que l'àmbit on s'hi pretén ubicar l'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció d'acord amb el que preveu l'apartat 5, de l'article 47 DL TRLU 1/2010.

Article 133 Xarxa viària rural

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals i els que estan explícitament reconeguts, en els plànols d'ordenació i que formen part del sistema viari.

2. L'amplada màxima dels camins rurals serà la que es determina en l'aparat de Sistema Viari. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.

3. No es poden obrir nous camins, vies rurals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla, en els Plans Especials Urbanístics que en Sòl No Urbanitzable poden desenvolupar-lo, en els Plans de Gestió Forestals o Programes de l'Administració d'Agricultura, amb l'informe previ corresponent del Departament de Medi Ambient i Habitatge, departament de la

Generalitat competent en matèria forestal d'acord amb l'article 15 de la Llei 4/2000, de 26 de maig, de mesures fiscals i administratives (DOGC núm. 3149 – 29/05/2000).

4- El desenvolupament de la xarxa viària rural esmentada als apartats 1 i 3 d'aquest article hauran de respectar el sentit general del traçat (origen-destí, directrius de la trama, amplada), definit pels corresponents planejaments. S'admeten petits ajustos del traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural, ...) de millorar l' impacte en el paisatge i de millorar cruïlles o nusos. Els projectes de sol·licitud de llicència incorporaran l'explicació, argumentació i justificació del traçat definitiu, de les seves característiques i de la idoneïtat del seu desenvolupament en relació al caràcter de les zones on està situat, així com, els usos als que van destinats.

5. L'atorgament de llicència per a l'obertura d'un nou camí rural quan no estigui inclòs en alguns dels instruments relacionats a l'apartat 3 d'aquest article, serà competència discrecional de l'Ajuntament a la vista de la justificació real de la seva necessitat i conveniència i la valoració de les alteracions negatives de l' entorn natural de la zona afectada.

En aquest supòsit, i per tal que l'Ajuntament pugui pronunciar-se respecte a qualsevol actuació que pretengui l'obertura o modificació de traçat d'un camí rural, es requerirà la presentació d'un projecte on es defineixi el traçat i característiques d'aquest nou vial, justificant la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat en el paisatge, i la no producció d'efectes degradants al medi, o en el seu cas, les mesures correctores que els pali. En el cas que es tracti de l'obertura d'un nou camí en zona forestal, a més d'estar sotmès a les determinacions compreses en aquest apartat, haurà de complir allò que regula la Normativa Forestal i de Medi Natural en el sentit de no superar els 4 m. d'amplada ni superar una pendent del 10%, excepte en el cas de situacions singulars degudament justificades.

En qualsevol cas, l'obertura o modificació d'un camí rural solament podrà autoritzar-se quan no hipotequin la xarxa viària rural bàsica prevista per aquest Pla i pel seu futur desenvolupament.

Article 134 Xarxa hidrològica: torrents i rieres

1. La definició de la xarxa hidrològica, el seu règim i condicions d'ús i d'ordenació, venen regulats en aquestes Normes, relatiu al Sistema Hidrogràfic. Els diferents elements que conformen el Sistema Hidrogràfic es recullen en els plànols d'ordenació.

2. D'acord amb el que preveu la legislació sectorial en la matèria, no podrà realitzar-se cap construcció, instal·lació ni tanca a una distància inferior a 5 metres comptats a partir de la llera dels torrents i les rieres. Així sense perjudici del compliment de les determinacions específiques que per a cada zona estableix aquest Pla d'Ordenació en aquest aspecte.

3. L'ús de les aigües superficials i/o subterrànies es regula per la Llei 29/85 de 2 d'agost, d'Aigües, modificada per la Llei 46/99, de 13 de desembre, i per la legislació

concordant en la matèria. Això no obstant qualsevol actuació en aquesta matèria requerirà la prèvia llicència municipal.

Article 135 Els camps de conreu i la geometria dels seus marges i feixes

1. Aquest Pla d'Ordenació estableix com a prioritària la conservació i recuperació del paisatge agrícola tradicional, caracteritzat per un elevat interès paisatgístic i una important biodiversitat. El Pla procurarà per que la mecanització del camp, en aquells espais més rics paisatgísticament, no comporti una alteració substancial de la fesomia dels conreus, de manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per vegetació seminatural dels marges es mantingui sensiblement en el conjunt i de forma més particular en aquells espais de pasatge més fràgil.

Article 136 Masses forestals i bosc interior

La regulació dels aprofitaments forestals és una competència del Departament de Medi Ambient i Habitatge i té per objecte vetllar per que es facin segons els principis de persistència, conservació i millora de les masses forestals propis de la gestió forestal sostenible realitzada amb criteris de tècnica silvícola.

1. Les masses forestals consolidades i, especialment, les de bosc interior, es consideren elements naturals que cal protegir.

2. En qualsevol cas, l'objectiu primordial d'aquest Pla en relació a aquestes masses forestals i bosc interior, és preservar-les i protegir un patrimoni natural valuós, així com, salvaguardar les funcions ecològiques que duen a terme.

3. En les àrees forestals, s'admetrà l'explotació forestal sense si aquesta no compromet la persistència de la massa forestal i compleix el que requereix la legislació sectorial vigent.

Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal serà necessari llicència municipal, prèvia presentació del corresponent Projecte Tècnic, i/o Pla de Gestió Forestal que s'haurà d'atorgar o denegar, per al cas dels aprofitaments forestals amb criteris diferents als que constitueixen la base competencial del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

Així mateix, caldrà que aquestes àrees compleixin les condicions exigides per a la prevenció d'incendis.

Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals.

Article 137 Els elements naturals de la topografia. Carenes i Turons

1. Són elements naturals de la topografia, les carenes i turons, els quals configuren el paisatge i el perfil muntanyós de l'entorn.

2. Les construccions, instal·lacions i explotacions agràries s'adaptaran a la topografia natural del terreny i no produiran alteracions de més de 3 mts., excepte en aquells

POUM MAIÀ DE MONTCAL

casos i zones en què aquest Pla d'Ordenació defineixi específicament altres límits i condicions. D'acord amb aquest apartat es consideren inedificables, els terrenys del Sòl No Urbanitzable amb un pendent igual o superior al 20%.

3. Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge natural i la silueta del perfil muntanyós. Tanmateix les construccions permeses en el Sòl No Urbanitzable es situaran en els terrenys menys exposats visualment i en especial es prohibiran les construccions sobre els careners del relleu del terreny.

CAPÍTOL VII REGULACIÓ DEL LES ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ 1 SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL. (PE)

Article 138 Definició

1.- Comprèn aquell sòl que pels seus valors naturals o per la seva localització en el territori, el Pla considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions.

El sòl de protecció especial incorpora aquells espais que han estat protegits per la normativa sectorial com el Pla d'Espais d'Interès Natural i la Xarxa Natura 2000.

Article 139 Regulació

1.- El sòl de protecció especial ha de mantenir la condició d'espai no urbanitzat.

2. Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels apartats 4 i 6 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i dels articles concordants del Reglament aprovat pel Decret 305/2006, s'entén que el sòl de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al qual fa referència l'apartat 5 de l'article esmentat i que són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial.

3. En el sòl de protecció especial, només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:

a) Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla, la qual cosa comporta el compliment de les especificacions que s'assenyalen a l'apartat 7 del present article. Aquestes edificacions corresponen al tipus A de l'article 108 de la present normativa.

b) Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010), quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl. Aquestes edificacions o instal·lacions corresponen als tipus B i C de l'article 108.

4. En el sòl classificat com de protecció especial que es destini a activitats agràries, s'entén com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió les necessàries per a l'agricultura a cel obert i la ramaderia extensiva, tal com els coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveuen el punt 6 a) i b) de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010) i els articles concordants del Reglament (Decret 305/2006).

5. Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats, autoritzables considerades del tipus B en l'apartat 3 de l'article 108 requereixen, per a ser autoritzades, la incorporació a l'Estudi d'impacte i integració paisatgística d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.

6. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i han d'evitar interferir els connectors ecològics, corredors hidrogràfics, i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic) i cultural. Quan el sòl de protecció especial es destini a activitats agràries, caldrà adoptar també solucions que minimitzin l'impacte a les explotacions agràries i les seves infraestructures. L'estudi d'impacte ambiental quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra ha de tenir en compte la circumstància de la seva ubicació en sòl de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental és preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial.

7. L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial ha de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi ha de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir i el possible impacte de l'activitat.

- a) Vegetació i hàbitats de l'entorn
- b) Fauna de l'entorn
- c) Valor edafològic
- d) Funcions de connector biològic
- e) Estabilitat del sòl
- f) Funcions hidrològiques
- g) Connectivitat territorial
- h) Gestió dels residus
- i) Accessibilitat i necessitat de serveis
- j) Increment de la freqüentació
- k) Patrimoni cultural i històric
- l) Patrimoni geològic
- m) Zones humides
- n) Paisatge
- o) Qualitat atmosfèrica
- p) Millora esperada de l'espai protegit
- q) Valor productiu agrari

En tot cas, les dimensions de l'àrea de sòl –superfície, amplada,...- seran determinants en la valoració dels efectes de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial.

8. Als espais de protecció especial destinats a la producció agrària s'ha d'afavorir l'ambientalització de les activitats agrícoles i ramaderes, principalment pel que fa al manteniment i millora de les taques de vegetació natural (reticles, tanques verdes, illes de vegetació, mosaics i altres) i a la incorporació de mesures agroambientals, d'acord amb les polítiques agràries i els instruments de suport i finançament existents. Els departaments competents han de definir projectes de restauració i de foment amb aquests objectius per tal que les reposicions no gravin significativament l'activitat agrària.

9. En sòl de protecció especial no es poden autoritzar noves activitats extractives i/o ampliacions de les ja autoritzades d'acord amb els procediments i condicions establerts per la legislació sectorial vigent.

10. La regulació dels espais inclosos a la Xarxa Natura 2000 existents queda definida en l'Acord GOV/112/2006. Qualsevol actuació dins els terrenys inclosos a la Xarxa Natura 2000 requereix d'una correcta avaluació de les actuacions que puguin afectar directa o indirectament els valors per als quals ha estat protegit, en aplicació del que preveu l'article 45.4 de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del Patrimoni Natural i la Biodiversitat.

11. Subclaus dintre el sòl de protecció especial (PE) :

Agrícola de valor (21)
Forestal d'interès ecològic (22)
Espai Xarxa Natura (25a)

SECCIÓ 2 SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL. (PT).

Article 140 Definició

1. Comprèn aquell sòl que el Pla no considera imprescindible que formi part de la xarxa de sòl de protecció especial, però que té valors, condicionants o circumstàncies que motiven una regulació restrictiva de la seva possible transformació, atès que existeix en l'àmbit del Pla suficient sòl de protecció preventiva per donar resposta a totes les necessitats de desenvolupament urbanístic o d'edificació en sòl no urbanitzable que es donessin al llarg del seu període de vigència.

2. El sòl de protecció territorial es defineix a partir del seu especial interès agrari i/o paisatgístic identificant les àrees d'activitats productives agràries de significació territorial i que alhora són terrenys que aporten paisatges significatius o identitaris de l'àmbit territorial i també en terrenys que per estar molt poc contaminats per l'edificació convé mantenir en el període de vigència del pla com espais no urbanitzats estructuradors de l'ordenació del territori.

Article 141 Regulació

1. El sòl de protecció territorial resta subjecte a les limitacions que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010) i a les condicions que es deriven dels motius que justifiquen la seva consideració com a sòl de protecció territorial. Així mateix, s'ha de tenir en compte les recomanacions que s'assenyalen a l'apartat 2 d'aquest article.

2. L'autorització relativa a les edificacions que podrien ser admissibles d'acord amb la legislació urbanística i l'execució d'infraestructures que s'empara en la legislació sectorial han de tenir en compte les següents recomanacions referides als tipus d'intervenció que estableix l'article 108:

- Intervencions tipus A: Autorització admissible d'acord amb la parcel·lació i la morfologia de l'espai.
- Intervencions tipus B: Autorització especialment condicionada a la seva correcta integració paisatgística i inserció territorial. Factor favorable si forma part d'una finca molt més gran que l'espai que ocupa i contribueix de forma demostrable a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.
- Intervencions tipus C1: Autorització admissible. Exigència d'assegurar la permeabilitat necessària i el mínim impacte sobre l'estructura de les parcel·les agràries i sobre les infraestructures necessàries per desenvolupar l'activitat agropecuària. Especial atenció a la integració paisatgística.
- Intervencions tipus C2: Autorització admissible. Especial atenció a la integració paisatgística. Factor favorable si es tracta d'activitats complementàries a les pròpies de la producció agrària per ajudar a mantenir l'activitat agrícola del conjunt de la finca i, en el cas de les plantes solars, si s'ubiquen sobre sòls de secà o baixa productivitat.
- Intervencions tipus C3: Autorització excepcional i si no existeixen alternatives raonables en sòl de protecció preventiva o en contigüitat amb els assentaments existents. Especial atenció a la integració paisatgística.

3. Les autoritzacions d'edificació i l'execució d'infraestructures a què fa referència l'apartat anterior, han d'observar, a més de les recomanacions assenyalades, els criteris generals i les normatives que s'aprovin en les matèries que s'assenyalen en aquest apartat:

a) Per a l'autorització de les edificacions dels tipus B, C2, C3 cal considerar la possibilitat que s'ubiquin en sòl de protecció preventiva i la preferència de reutilització d'edificacions existents.

b) S'aplicarà sempre el criteri que l'edificació o infraestructura, per la seva localització i característiques, afectin el menys possible la potencialitat funcional de l'àrea de sòl d'acord amb la tipificació adoptada dins del sòl de protecció territorial.

c) Si bé l'exigència d'integració paisatgística cal extremar-la en el sòl d'interès agrari i/o paisatgístic, totes les intervencions estan subjectes a les disposicions que el Pla estableix en aquesta matèria.

d) L'aprovació de les Directrius del paisatge corresponent a l'àmbit del Pla comporta la incorporació de criteris i normes addicionals a les recomanacions assenyalades en l'apartat anterior.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

e) Les disposicions d'un pla sectorial per a la preservació dels terrenys d'interès agrari ha de complementar, si s'escau, les regulacions establertes en l'apartat anterior, en tot allò que sigui d'aplicació.

4. Subclaus dintre el sòl de protecció territorial (PT) :

Agrícola de valor (21)

Forestal d'interès ecològic (22)

SECCIÓ 3 SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA. (PP).

Article 142 Definició

1. S'inclouen en aquest tipus els sòls classificats com a no urbanitzables que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl.

Article 143 Regulació

1. El sòl de protecció preventiva està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament a l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010).

2. El sòl de protecció preventiva continua subjecte a les limitacions pròpies d'aquest règim de sòl, amb les especificacions que estableixi el present Pla i altres instruments de planejament urbanístic, si escau. Sense perjudici de les restriccions específiques per a determinades àrees establertes al Pla o altres instruments urbanístics, cal considerar, en general, el sòl de protecció preventiva com una opció preferent davant de la del sòl de protecció territorial per a implantacions admeses en sòl no urbanitzable.

3. Subclaus dintre el sòl de protecció preventiva (PP) :

Agrícola comú (20b)

Forestal comú (20c)

Agrícola de valor (21)

Forestal d'interès ecològic (22)

SECCIÓ 4 DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES PER A CADA SUBCLAU

Article 144 Subclaus

1. A part de les tipologies del sòl no urbanitzable establertes a partir de les figures de planejament territorial el present POUM estableix quatre subclaus dintre de cada zona establerta per aquest, per tal d'establir unes condicions específiques, delimitades a partir de les vocacions dels valors i funcions del territori.

2. Dintre dels sistemes d'espais oberts definits pel Pla Territorial el POUM estableix les següents subclaus:

20b - Agrícola comú.

20c - Forestal comú.

21 - Agrícola de valor.

22 - Forestal d'interès ecològic.

25a - Espai Xarxa Natura

3. Amb caràcter general en cadascuna de les subclaus queden admesos els usos d'habitatge, quan s'escaigui i els que es determina al TRLUC.

SECCIÓ 5 SUBCLAU AGRÍCOLA COMÚ. (20b).

Article 145 Definició

1. Aquest Pla qualifica com a agrícola comú aquells sòls destinats principalment a l'activitat agrícola que no presenten valors especials per a la seva protecció.

Article 146 Condicions específiques

1. Com a criteri general, s'evitarà la modificació del mosaic existent actualment, tant pel què fa als cultius com a les zones forestals.

2. Es podran realitzar activitats de conreu en totes les seves varietats, inclosos els hivernacles, sempre i quan s'ajustin a les previsions d'aquest POUM i la legislació sectorial vigent.

3. La regulació i gestió de l'activitat forestal en aquesta zona és responsabilitat de l'administració competent, sens perjudici d'aquelles activitats que requereixin llicència municipal. En tot allà que sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació forestal vigent.

4. Els usos educatiu, cultural i de restauració i allotjament rural només es permetran en masies tradicionals existents, i requeriran d'un acord municipal favorable en quant al seu interès públic, en forma d'inclusió de la masia al Catàleg de masies.

5. Les activitats de càmping es podran autoritzar sempre que garanteixin una mínima ocupació del sòl per a infraestructures fixes i es garanteix la seva correcta

integració paisatgística. En qualsevol cas serà imprescindible la tramitació del corresponent Pla especial.

SECCIÓ 6 SUBCLAU FORESTAL COMÚ. (20c).

Article 147 Definició

1.- Aquest Pla qualifica com a sòl forestal comú els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes, que no presenten valors especials per a la seva protecció.

Article 148 Condicions específiques

1. Amb caràcter general, es protegirà l'estat actual de les masses forestals davant les possibles transformacions per l'home (desforestacions, introducció de vegetació al·lòctona, degradació dels ecosistemes existents, etc.).

2. La regulació i gestió de l'activitat forestal en aquesta subclau 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.

3. L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora. En qualsevol cas serà d'aplicació la normativa sectorial vigent, especialment la Llei forestal. Els aprofitaments forestals s'han de desenvolupar d'acord amb els corresponents plans tècnics de gestió i millora forestal (PTGMF) o els plans simples de gestió forestal (PSGF). Tots els aprofitaments s'hauran de redactar d'acord amb els següents criteris:

- La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona.
- Les restes dels aprofitaments forestals s'hauran de triturar o retirar, per evitar l'acumulació de biomassa seca que incrementi el risc d'incendi forestal.
- L'Ajuntament podrà redactar un Pla especial per a la regulació específica de la gestió i ús del sòl forestal, amb l'objectiu de garantir el manteniment de la massa boscosa en les millors condicions ecològiques i la seva explotació de forma sostenible.

4. Els usos educatiu, cultural i de restauració i allotjament rural només es permetran en masies tradicionals existents, i requeriran d'un acord municipal favorable quant al seu interès públic, en forma d'inclusió de la masia al Catàleg del masies de Maià de Montcal.

5. Amb caràcter general, s'autoritza la tala d'arbres per assolir les mesures necessàries en la prevenció i lluita contra incendis forestals, especialment en un radi de 25 m al voltant de les edificacions i per a la estructuració, si s'escau, de tallafocs.

6. Sens perjudici del que estableix la legislació forestal vigent, per les estassades del sotabosc s'evitarà l'eliminació de les espècies no piròfites, així com també arrancar les rabasses o altres tipus d'arrels en vessants amb pendents significatives.

7. Es permetrà l'obertura d'espais de pastures seminaturals enmig del bosc, amb la corresponent autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

SECCIÓ 7 SUBCLAU AGRÍCOLA DE VALOR. (21).

Article 149 Definició

1. Aquest Pla qualifica com a agrícola de valor aquells sòls destinats principalment a l'activitat agrícola que presenten valors especials per a la seva protecció basats en el seu valor agrícola, ecològic (connector, preservació hàbitats faunístics....) i paisatgístic determinat a escala local. En general es corresponen a conreus integrats dins d'una matriu forestal.

Article 150 Condicions específiques

1. Qualsevol intervenció haurà de garantir la mínima afectació del mosaic existent actualment, tant pel què fa als cultius com a les zones forestals.

2. No hi són permeses les activitats agrícoles en conreu protegit (hivernacles).

3. No és permesa la construcció d'instal·lacions pecuàries (granges) destinades a la ramaderia intensiva.

4. La regulació i gestió de l'activitat forestal en aquesta subclau és responsabilitat de l'administració competent, sens perjudici d'aquelles activitats que requereixin llicència municipal. En tot allà que sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació forestal vigent.

5. Els usos educatiu i cultural només es permetran en cas de no necessitar d'instal·lacions fixes associades a l'activitat.

6. En la subclau agrícola de valor solament es permeten tanques en els casos següents:

- Per delimitar finques amb activitat ramadera o agrícola caldrà utilitzar sempre tanques permeables, a ser possible amb filat electrificat.
- Les tanques no permeables solament es podran utilitzar per delimitar edificis i instal·lacions (no finques) directament vinculats a l'activitat forestal, ramadera o agrícola.

7.- Queda prohibida l'eliminació dels marges herbacis i arbustius dels camps de conreus existents. Als camps i al seu voltant es potenciarà el manteniment, la millora i la creació de marges vegetals, amb arbres, arbustos o vegetació herbàcia autòctona, així com la creació de franges lliures de l'ús d'herbicides en una amplada de 5 m. al perímetre exterior dels cultius.

SECCIÓ 8 SUBCLAU FORESTAL D'INTERÈS ECOLÒGIC. (22).

Article 151 Definició

1.- Aquest Pla qualifica com a sòl forestal d'interès ecològic els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes, que presenten valors especials per a la seva protecció basats en el seu ecològic (connector, existència d'hàbitats d'interès comunitari, preservació hàbitats faunístics....) i paisatgístic determinat a escala local. En general es corresponen a les masses forestals que constitueixen hàbitats d'interès comunitari.

Article 152 Condicions específiques

1. Qualsevol intervenció haurà de garantir la mínima afectació de les masses forestals existents.

2. La regulació i gestió de l'activitat forestal en aquesta subclau és responsabilitat de l'administració competent, sens perjudici d'aquelles activitats que requereixin llicència municipal. En tot allà que sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació forestal vigent.

3. L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora. En qualsevol cas serà d'aplicació la normativa sectorial vigent, especialment la Llei forestal (Llei 6/1988). Els aprofitaments forestals s'han de desenvolupar d'acord amb els corresponents plans tècnics de gestió i millora forestal (PTGMF) o els plans simples de gestió forestal (PSGF). Tots els aprofitaments s'hauran de redactar d'acord amb els següents criteris:

- La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona.
- Les restes dels aprofitaments forestals s'hauran de triturar o retirar, per evitar l'acumulació de biomassa seca que incrementi el risc d'incendi forestal.
- L'Ajuntament podrà redactar un Pla especial per a la regulació específica de la gestió i ús del sòl forestal, amb l'objectiu de garantir el manteniment de la massa boscosa en les millors condicions ecològiques i la seva explotació de forma sostenible.

4. Sens perjudici del que estableix la legislació forestal vigent, per les estassades del sotabosc s'evitarà l'eliminació de les espècies no piròfites, així com també arrancar les rabasses o altres tipus d'arrels en vessants amb pendents significatives.

5. No hi són permeses les activitats agrícoles en conreu protegit (hivernacles).

6. No és permesa la construcció d'instal·lacions pecuàries (granges) destinades a la ramaderia intensiva.

7. Els usos educatiu i cultural només es permetran en cas de no necessitar d'instal·lacions fixes associades a l'activitat.

8. En la subclau forestal d'interès ecològic solament es permeten tanques en els casos següents:

- Per delimitar finques amb activitat ramadera o agrícola caldrà utilitzar sempre tanques permeables, a ser possible amb filat electrificat.
- Les tanques no permeables solament es podran utilitzar per delimitar edificis i instal·lacions (no finques) directament vinculats a l'activitat forestal, ramadera o agrícola.

9. De manera puntual es permetrà l'obertura d'espais de pastures seminaturalen enmig del bosc, amb la corresponent autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

SECCIÓ 9 SUBCLAU XARXA NATURA 2000. (25a).

Article 153 Xarxa Natura 2000: definició

1.- La Directiva 92/43/CEE, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres, preveu la creació d'una xarxa ecològica europea coherent de zones especials de conservació anomenada Natura 2000. El POUM recull l'espai Riu Fluvià proposat com a lloc d'importància comunitària (LIC), amb el codi ES5120021, proposat com espai d'aigües continentals en l'Acord GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària.

Article 154 Xarxa Natura 2000: regulació

1.- Amb caràcter general, es considera incompatible qualsevol actuació que afecti de forma apreciable els objectius de conservació de l'espai.

2.- Fins que no s'aprovin el corresponent Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge de l'espai Riu Fluvià són d'aplicació les directrius generals per a la gestió dels espais de la Xarxa Natura 2000, definides a la part I, de l'Annex 8 de l'Acord GOV/112/2006, així com les directrius generals per als espais d'aigües continentals i les directrius específiques per als elements prioritaris de conservació, definides en la part II de l'Annex 8 de l'Acord GOV/112/2006.

3.- Tots els projectes, plans o programes que puguin afectar de forma apreciable els espais inclosos a la Xarxa Natura 2000 s'han de sotmetre a una correcta avaluació de les actuacions que puguin afectar directa o indirectament els valors per als quals ha estat protegit, en aplicació del que preveu l'article 45.4 de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del Patrimoni Natural i la Biodiversitat.

4.- Queda estrictament prohibida l'activitat extractiva.

TÍTOL V REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 155 Definició

El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del DL TRLU 1/2010 i a la Memòria d'aquest Pla. El sòl classificat com a urbanitzable a Maià de Montcal és quantitativament proporcionat a les previsions de creixement del municipi, evita la dispersió sobre el territori i afavoreix les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis i permet el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.

Article 156 Categories de sòl urbanitzable

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica dues categories de sòl urbanitzable, que es corresponen amb el sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sectors delimitats específicament, que són susceptibles de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial, i mitjançant el seu desenvolupament a través dels corresponents instruments de gestió.

I el sòl urbanitzable no delimitat, que correspon al sector no delimitat específicament, susceptible de delimitació mitjançant un Pla Parcial de Delimitació, quan les previsions de creixement facin necessari el seu desenvolupament.

Article 157 Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable delimitat

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal grafia els sectors de sòl urbanitzable delimitat en el plànol de Règim jurídic del sòl, a escala 1/10.000.

2. Aquest Pla especifica les determinacions bàsiques per a la redacció del posterior planejament derivat per a cadascun dels sectors del sòl urbanitzable delimitat, i descriu els objectius pel seu desenvolupament i determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió, concretant l'índex d'edificabilitat bruta i la densitat màxima.

Article 158 Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els següents deures:

a.- Distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.

b.- Cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes locals al servei del sector de pla parcial en el qual llurs terrenys resultin inclosos.

c.- Cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament del sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que aquest Pla d'Ordenació urbanística Municipal inclogui al sector de pla parcial corresponent.

d.- Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, amb càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

e.- Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.

f.- Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament aquest Pla, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la influència de la urbanització.

g.- Cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant del sòl, dins del sector, on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. Aquesta cessió de sòl pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector quan la promoció urbanística doni lloc a un únic establiment industrial, comercial o hotelier. Aquest equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

h.- Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, i també les obres per a l'ampliació o reforç d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions d'aquest Pla al respecte.

2. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament del sector o polígon d'actuació, referit a llurs finques.

3. L'Administració actuant participa en les càrregues d'urbanització que pertocin al sòl amb aprofitament que rebi en compliment dels deures de cessió dels propietaris, llevat del supòsit que aquest sòl sigui expressament reservat, i així consti degudament al Registre de la Propietat, per atendre necessitats d'habitatge, mitjançant promoció pública d'habitatges en règim de lloguer o de cessió temporal d'ús i que, en aquest cas, es mantingui la titularitat dominical del sòl per l'Administració al llarg d'un termini mínim de trenta anys.

Article 159 Gestió del sòl urbanitzable no delimitat

1.- Per a la transformació urbanística del sòl urbanitzable no delimitat, atenent a l'article 33.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010), cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial de delimitació, i s'ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinats pel pla d'ordenació urbanística municipal.

2.- El règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, atenent a l'article 52.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010), s'ajusta al règim d'utilització, gaudi i disposició

establert per al sòl no urbanitzable. Els propietaris de sòl urbanitzable no delimitat poden promoure'n la transformació, d'acord amb el que estableix l'apartat anterior.

CAPÍTOL II DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE

Article 160 Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat

1. En el sòl urbanitzable delimitat el Pla es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.

2. Els diferents sectors, així com els usos principals dels mateixos, que aquest Pla d'Ordenació urbanística Municipal delimita en el sòl urbanitzable són els següents:

SUD 1. Ampliació nucli urbà	residencial
SUD 2. Sector d'activitats econòmiques	industrial

3. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en aquest POUM per aquests sectors, a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent, s'especifiquen en les fitxes normatives d'aquest POUM.

4. Els plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal però no modificar-les.

5. Els plans parcials tenen per objecte, en sòl classificat com a urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i hauran de:

- contenir totes les determinacions adients par a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

- qualificaran el sòl i regularan els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, d'acord amb les determinacions bàsiques establertes en aquest Pla par a cada sector.

- assenyalaran les alineacions i les rasants de la vialitat,

- definiran els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.

- establiran les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació.

- precisaran les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'apartat 2 de l'article 72 del DL TRLU 1/2010, i n'avaluaran el cost.

- podran dividir, si s'escau, l'execució en etapes i polígons, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

- establiran uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris.

L'ordenació de volums pot adoptar una forma alternativa. En aquest cas, l'opció escollida s'ha de concretar en la reparcel·lació o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació.

6. Les reserves mínimes de sòl de cada sector i per cada sistema així com el destí preferencial dels equipaments, si s'escau, es realitza en les corresponents fitxes normatives de cada sector. Aquestes reserves de sòl compleixen amb les determinacions establertes en el DL TRLU 1/2010:

En els sectors residencials, tant si aquest és el principal, com si és mixt amb altres usos:

- per a zones verdes i espais lliures públics, un mínim de 20M2 de sòl per cada 100M2 de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit. - per equipaments de titularitat pública la reserva serà, també d'un mínim de 20M2 de sòl per cada 100M2 de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície total de l'àmbit, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

En els sectors íntegrament destinats a usos diferents dels residencials:

- un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit per a zona verda i

- un mínim del 5% de la superfície per equipaments i per a àrees de protecció de sistemes amb finalitats de separació d'usos, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

7. En les fitxes normatives, s'estableixen els percentatges mínims de cessió de cada sistema destinat a espais lliures i equipaments que hauran de ser respectats en qualsevol cas en el desenvolupament del Pla Parcial. Altrament en la fitxa es determina la reserva de sòl públic mínim que s'haurà de concretar en el desenvolupament del Pla.

8. D'acord amb el que estableix l'article 64 del DL TRLU 1/2010, la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial, podrà ser aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, mantenint però que:

- La superfície mínima de sòl destinada a cada sistema urbanístic d'equipaments i espais lliures respectarà els percentatges mínims assenyalats en la fitxa normativa.

- El sumatori de les superfícies de sòl destinades conjuntament a equipaments i espais lliures en el Pla Parcial, no serà inferior a la mateixa suma que resulta de l'aplicació dels estàndards assenyalats en l'apartat 6 d'aquest article.

9.- La resta de determinacions no vinculants que es realitza en les fitxes de cada sector, tenen caràcter indicatiu i es concretaran en el corresponent Pla Parcial.

Article 161 Determinacions i contingut dels Plans Parcials

1. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Així mateix, i si és el cas, haurà de preveure la delimitació de polígons o subsectors, sempre que compleixin les condicions establertes en l'article 93 del DL TRLU 1/2010 i la determinació del sistema d'actuació i la modalitat aplicable a cadascun, així com fixar l'ordre de prioritat d'execució entre ells.

2. En ocasió de la tramitació dels plans parcials i als efectes de possibilitar la seva valoració i l'ulterior costejament pels propietaris afectats, l'Ajuntament concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat i enjardinament, els paviments de les voreres, els tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals establertes al respecte.

3. Quan els plans parcials siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més de les determinacions establertes als articles 65 i 66 del DL TRLU 1/2010, els compliment dels requisits i la documentació previstos a l'article 102 DL TRLU 1/2010.

4. Els plans parcials podran precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a que fa referència l'apartat 2 de l'article 72 del DL TRLU 1/2010, d'acord amb allò previst a l'article 65.2.e. de l'esmentat DL.

5. Els elements d'urbanització bàsica i/o complementaria, formaran part d'un projecte d'urbanització independent segons quina sigui la precisió del Pla Parcial, que vindrà regulat pel determinat a l'article 72 del DL TRLU 1/2010.

6.- Els Plans parcials tindran en compte les zones de sensibilitat acústica que es definiran en el mapa de capacitat acústica del municipi i les normes per a les noves construccions en zones de soroll, d'acord amb el que preveu l'article 9 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica

7.- Els Plans Parcials que desenvolupin les determinacions del POUM en els trams de les carreteres convencionals GI-5235, N-260, confrontants amb sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat objecte d'un pla de millora o d'un polígon d'actuació urbanística, l'accés des d'aquestes carreteres als àmbits corresponents es farà exclusivament mitjançant (rotondes o accessos autoritzats amb girs a dreta). Aquests intercanviadors es connectaran a calçades laterals que relligaran la nova trama urbana. En general no s'autoritzarà la connexió directa a la carretera de cap nou carrer. En el planejament derivat s'haurà de concretar la vialitat de cadascun d'aquests àmbits i els seus accessos a les carreteres, pels quals s'haurà d'obtenir informe favorable de la Direcció General de Carreteres.

El disseny dels intercanviadors, calçades laterals i de tots els elements viaris, que connectin a qualsevol carretera es farà d'acord amb la instrucció de traçat "3.1-IC" i amb la "instrucció per al disseny i projecte de rotondes" de la Generalitat de Catalunya. En cap cas s'admetran rotondes partides ni interseccions en creu. Els costos de tots aquestes elements viaris s'inclouran en les càrregues d'urbanització imputables als sectors beneficiats

8.- Els Plans Parcials que tenen dins del seu àmbit o pel seu desenvolupament necessiten de l'execució d'infraestructures de protecció del risc d'inundació han de preveure en la documentació econòmica la dotació pressupostària per l'execució de les mesures de restauració ambiental per la protecció dels sòls urbans i urbanitzables davant del risc d'inundació, d'acord amb el document que es redacti per la restauració ambiental de les infraestructures previstes, d'acord amb l'article 76.7.

9.- Els Plans Parcials que desenvolupin els diferents SUD, justificaran l'adopció dels criteris ambientals establerts a l'informe ambiental, a la memòria ambiental i a la normativa del POUM i es trametran a l'Agència Catalana de l'Aigua i als Serveis Territorials a Girona del Departament de Medi Ambient i Habitatge per a l'emissió del corresponent de l'informe o per a l'ampliació del procediment d'avaluació ambiental que s'escaigui en aquells plans i projectes que afectin directa o indirectament els espais de la xarxa ecològica europea Natura 2000.

10.- Els Plans Parcials hauran d'adaptar-se en tot moment a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la directiva i en particular, al Pla de gestió del Districte de conca fluvial de Catalunya, actualment pendent d'aprovació.

Article 162 Regulació general dels Plans Parcials Urbanístics

1. En les fitxes que s'adjunten els annexes del Pla es relacionen el conjunt de Plans Parcials que es preveuen en el POUM.

2. El contingut i determinacions de la fitxa normativa s'estructura en base als següents apartats:

Àmbit: L'àmbit delimitat podrà ser ajustat en la mateixa tramitació del Pla Parcial dintre dels límits que es preveuen en l'article 20 del les normes del POUM, respecte la major precisió. Dintre de l'àmbit s'assenyala la superfície total del sector de planejament.

Objectius: Defineixen genèricament els objectius que han de servir per desenvolupar el Pla Parcial així com les determinacions principals respecte el destí de les cessions de sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament.

Condicions d'ordenació, edificació i ús: Es descriuen les condicions orientatives de desenvolupament de cada sector al respecte de les dades adjuntes cal assenyalar que:

- El sòl d'aprofitament privat en el sector residencial es destina genèricament a residencial, identificant-se les diferents àrees indicatives amb una clau entreparèntesi i les lletres (RE), corresponents a l'ús majoritari del sector de planejament.
- En els sectors terciaris i d'activitat industrial, la clau fa referència a la zonificació indicativa que el document de planejament derivat haurà de desenvolupar.
- L'edificabilitat màxima d'aquests sectors es fixa en funció del destí i finalitat de cada sector, mitjançant l'establiment del coeficient d'edificabilitat bruta genèric del sector, que en el cas dels sectors residencials ve complementat per un coeficient complementari

que s'haurà de destinar a usos diferents dels d'habitatge. En la mateixa fitxa s'estableix l'edificabilitat màxima del sector de planejament.

- El nombre d'habitatges cal avaluar-lo sobre una edificabilitat sobre el sòl privat en la que cal considerar un tamany promig d'habitatge entre 75 i 100M2 per habitatge. D'acord amb aquesta mitjana s'estableix el nombre màxim d'habitatges corresponents a cada sector.

- Els sòls de cessió es detallen de forma orientativa en el plànol de la fitxa i es quantifiquen percentualment de forma numèrica en el quadre de dades de la mateixa fitxa. Altrament en la fitxa, s'estableix el percentatge mínim de sòl públic conjunt que s'haurà de qualificar amb el desenvolupament del corresponent Pla de Millora. Les quantificacions del sòl privat tenen caràcter de màxim i els sòls públics tindran caràcter de mínims.

Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes: A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenjala el DL TRLU 1/2010 i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. Els sistemes a cedir, tal i com assenjala el DL TRLU 1/2010 corresponen tant als sòls destinats a sistemes locals i com els sòls destinats a sistemes generals.

Reserves de sòl per la construcció d'habitatges de protecció pública

Es determina en cada Pla Parcial les previsions que haurà de destinar, si s'escau, del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb les determinacions del TRLUC.

Condicions de gestió i execució:

- En general els sectors de planejament inclosos en el sòl urbanitzable delimitat es preveu que siguin desenvolupats pel sistema de reparcel·lació i dins d'aquest a aquelles modalitats que corresponguin a la iniciativa privada.

- Els diferents plans parcials delimitaran els polígons de gestió que es considerin necessaris per l'execució del Pla Parcial.

- El desenvolupament dels sectors comportarà que els propietaris es facin càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures.

Règim transitori d'edificació i usos: Respecte a la situació transitòria dels edificis i els usos inclosos en el sector de planejament, en la fitxa es determina el règim transitòri que li es d'aplicació respecte els usos i les edificacions incloses en l'àmbit de planejament. Tots els sectors de planejament venen subjectes al règim de fora d'ordenació.

Article 163 Paràmetres i condicions dels sectors de sòl urbanitzable delimitat

**SUD 1
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT N. 1
ESCOLA**

a.- Definició, àmbit i superfície

Es tracta d'un sector discontinu, un dels creixements es planteja paral·lel al carrer Sant Vicenç, completant les illes existents i creant-ne una fila de noves a l'altre costat del nou carrer. L'altre creixement, que principalment es tracta d'una zona verda, s'ubica al Pla de la Celler, completant l'actuació dels Paus 01, 02 i 03 i connectant la part sud de la Celler amb el Carrer Girona.

El creixement nord, preveu un nou carrer amb un traçat paral·lel al carrer Sant Vicenç, que connecta amb aquest a l'alçada del n 42 del Carrer Sant Vicenç, i arriba fins al carrer de Nostra Senyora del Mon.

El creixement més al sud, el del Pla de La Celler, abarca part de l'actual camí de la Celler a Can Peiró, i part del Pla de la Celler, desde el nucli històric de la Celler fins Can Llebre.

La superfície total de l'àmbit és de 22.026,90 m².

b.- Objectius

L'objectiu de la delimitació d'aquest àmbit és per una part donar continuïtat a la trama urbana històrica, que ha crescut forma lineal al llarg del Carrer Sant Vicenç i més tard al de Nostra Senyora del Mon i el Carrer Girona fins el Clot del Paletaire i la Riera de Maià que son els límits naturals. Per l'altra es tracta de donar millor accés al nucli més antic de Maià, La Celler, que actualment només disposa de bona accessibilitat per la seva banda nord.

Un altre dels objectius és l'obtenció dels terrenys de sistema equipaments per la construcció de la nova escola d'una línia.

c.- Condicions d'ordenació, edificació i ús

Es proposa en aquest àmbit diferents tipus d'edificació, i l'execució també d'habitatge protegit en la quantitat que resulta de la llei i s'indica al quadre que segueix.

Es delimita la vialitat bàsica però no es delimita ni defineix la posició i tipologia de l'edificació, que es definirà en el corresponent Pla Parcial Urbanístic.

L'ordenació orientativa que es proposa per aquest àmbit és d'edificacions adossades, aparellades i aïllades, unifamiliars i plurifamiliars, en la proporció que es determini en el Pla Parcial Urbanístic d'acord amb els paràmetres màxims de sostre i densitat que es defineixen en quadre adjunt.

Paràmetres bàsics del SUD 01

Índex Edificabilitat bruta :	0,24 m2 sostre / m2 sòl
Densitat bruta :	12 habitatges / Ha
Usos principals :	Habitatge
Usos compatibles :	Habitatge Petit comerç, en planta baixa Magatzem Educatiu Sanitari-assistencial Sociocultural Recreatius excepte els que representen emissió elevada de soroll Esportiu Petit taller Oficines Administratiu

En referència al compliment de diferents aspectes ambientals caldrà donar compliment al següent :

Zones de sensibilitat acústica:

La proposta d'ordenació haurà de ser conseqüent amb la sensibilitat acústica del sector, considerat com a zona de sensibilitat acústica alta (A) d'acord amb la Llei 12/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

Ordenació ambiental de l'enllumenat:

Les propostes d'ordenació han de tenir en compte el Decret 82/2005, de 3 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, d'acord amb les propostes de zonificació del Mapa de protecció envers la contaminació lluminosa a Catalunya, tenint en consideració que el sector es considera com a zona de protecció baixa (E3).

Sanejament d'aigües residuals:

Cal determinar com a obligació dels propietaris del sòl urbanitzable la necessitat de condicionar l'aprovació definitiva a la formalització, si s'escau, del conveni de col·laboració amb l'ACA relatiu a la connexió de la xarxa de clavegueram del sector al sistema de sanejament municipal segons les determinacions tècniques i financeres del PSARU 2005.

Domini públic hidràulic:

Els documents de planejament derivat tindran en compte que el domini públic hidràulic no computa a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

Relació amb el SNU:

Les propostes d'ordenació dels sectors de planejament derivat que confrontin amb el sòl no urbanitzable forestal o de valor agrícola efectuaran una ordenació dels espais lliures, vialitat i els espais d'aprofitament urbanístic que permetin una correcta transició amb el sòl no urbanitzable adjacent.

d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

Caldrà cedir els espai corresponents als sistemes locals d'espais lliures i equipaments, d'acord amb els següents percentatges mínims :

La reserva del sòl de cessió destinat a espais lliures es farà d'acord amb l'article 65 del text refós de la llei d'urbanisme 1/2010. Així en el cas del sud 1 al tractar-se d'un àmbit amb ús residencial, els pla parcial urbanístic ha de reservar per a espais lliures mínim de 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre, per cadascú amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanístic per espais lliures.

Espais Lliures : 10,00 %

Equipaments : 23,95 %

Es fixa la posició i el % d'equipament superior al mínim que estableix la llei per la construcció del nou CEIP.

Correspon cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyalen l'article 45 del DL TRLUC 1/2010 i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Aquesta cessió ha de constituir el patrimoni municipal del sòl i habitatge. Els imports derivats de l'alienació d'aquests bens, caldrà destinar-los a allò establert a l'article 163 del DL TRLUC 1/2010.

e.- Reserves de sòl per la construcció d'habitatges de protecció pública

La reserva total d'hpo que ha de garantir el sector és la suma de la reserva d'hpo corresponent al PAU 1 i la reserva corresponent al propi sector SUD 1:

La reserva de sòl teòrica és la que s'exposa a continuació:

	TEÒRIC				TOTAL
	HLL	%	HPP	%	
SUD 1	3.570,00	70,00%	1.530,00	30,00%	5.100,00
PAU 1	500,00	70,00%	214,29	30,00%	714,29
TOTAL	4.070,00	70,00%	1.744,29	30,00%	5.814,29

Aquest sostre teòric es reparteix de la manera següent, traspasant al SUD 1 els 214,29 m² que li corresponen al PAU 1, resultant un sostre d'ho a reservar al SUD 1 de 1.744,29 m², el que representa un 30% respecte el total del sòl residencial de nova implantació (nou sostre del PAU 1+ SUD 1) i un 32,82% del total del sostre del SUD 1:

	HLL	%	HPP	%	TOTAL
SUD 1	3.570,00	61,40%	1.744,29	30,00%	5.314,29
PAU 1	500,00	8,60%	0,00	0,00%	500,00
TOTAL	4.070,00	70,00%	1.744,29	30,00%	5.814,29

D'aquesta reserva, s'ha de destinar, d'acord amb l'article 57 del TRLUC, els següents percentatges corresponents a règim general i/o especial i a preu concertat:

	RÈGIM HABITATGE PROTEGIT				TOTAL
	RÈGIM GENERAL I/O ESPECIAL	%	CONCERTAT	%	
SUD 1	1.162,86	21,88%	581,43	10,94%	1.744,29

D'acord amb l'article 68.2.h del Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'estableix el terminis per a l'execució dels diferents àmbits de SUNC i SUD, en el punt corresponent de l'agenda i estudi econòmic i financer del POUM.

Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en els àmbits, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

f.- Condicions de gestió i execució

El sistema de gestió és el de Reparcel·lació per cooperació.

Es redactarà un Projecte de Reparcel·lació als efectes de distribuir els aprofitaments de l'àmbit i repartir les despeses d'urbanització entre els propietaris de l'àmbit.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

D'acord amb el que preveu l'article 45.1.b del TRLUC, el Pla Parcial Urbanístic haurà de preveure en els seu pressupost, a més dels costos interns d'execució, la part proporcional d'ampliació de la depuradora municipal així com la part proporcional de costos externs i generals d'implantació dels nous requeriments i serveis, de Mitja i Baixa Tensió, xarxa de subministre per aigua potable i hidrants, xarxes de gas i telecomunicacions.

El SUD 1 haurà de fer front a la construcció del pont nou, necessari per connectar el nou vial previst d'accés a La Cellera fins a la vialitat existent a la banda de llevant (camí de Can Tasi), junt amb el PAU 1.

Caldrà que es prevegi també en el pressupost els costos d'execució d'actuacions sobre el sistema fluvial que es determina en l'estudi d'inundabilitat.

En el quadre valorat i a l'agenda i estudi econòmic i financer es realitza una valoració estimativa d'aquestes despeses complementàries que caldrà precisar en el moment de redacció del PPU corresponent, i d'acord amb les instruccions de les diferents companyies i determinacions municipals.

El Pla Parcial que desenvolupi el SUD 01 ha de preveure la dotació pressupostària per l'execució de les mesures de restauració ambiental per la protecció dels sòls urbans i urbanitzables davant del risc d'inundació en l'execució d'infraestructures de protecció d'aquest risc, d'acord amb el previst a l'article 76.11 d'aquestes normes.

g.- Règim transitori d'edificació i usos

No n'hi ha.

h.- Quadre superfícies / estudi econòmic i financer

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT 01
SUD 01

RESULTAT

Clau	Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	sost/su ambit edif bruta	Densitat	Total Aprofitament	€/m2 s/sòl	€/m2 s/sostre
ZONES									
		9.100,46	41,32%	5.314,29		25			
	Habitatge Lliure			3.570,00		13			
	Habitatge protegit			1.744,29		12			
SISTEMES									
		12.926,44	58,68%						
V	Vial	5.449,24	24,74%						
P	Espais lliures	2.202,69	10,00%						
E	Equipaments comunitaris	5.274,51	23,95%						
Totals		22.026,90	100,00%	5.314,29	0,24	12 Hab / Ha	1.558.655 €	70,76 €	293,30 €

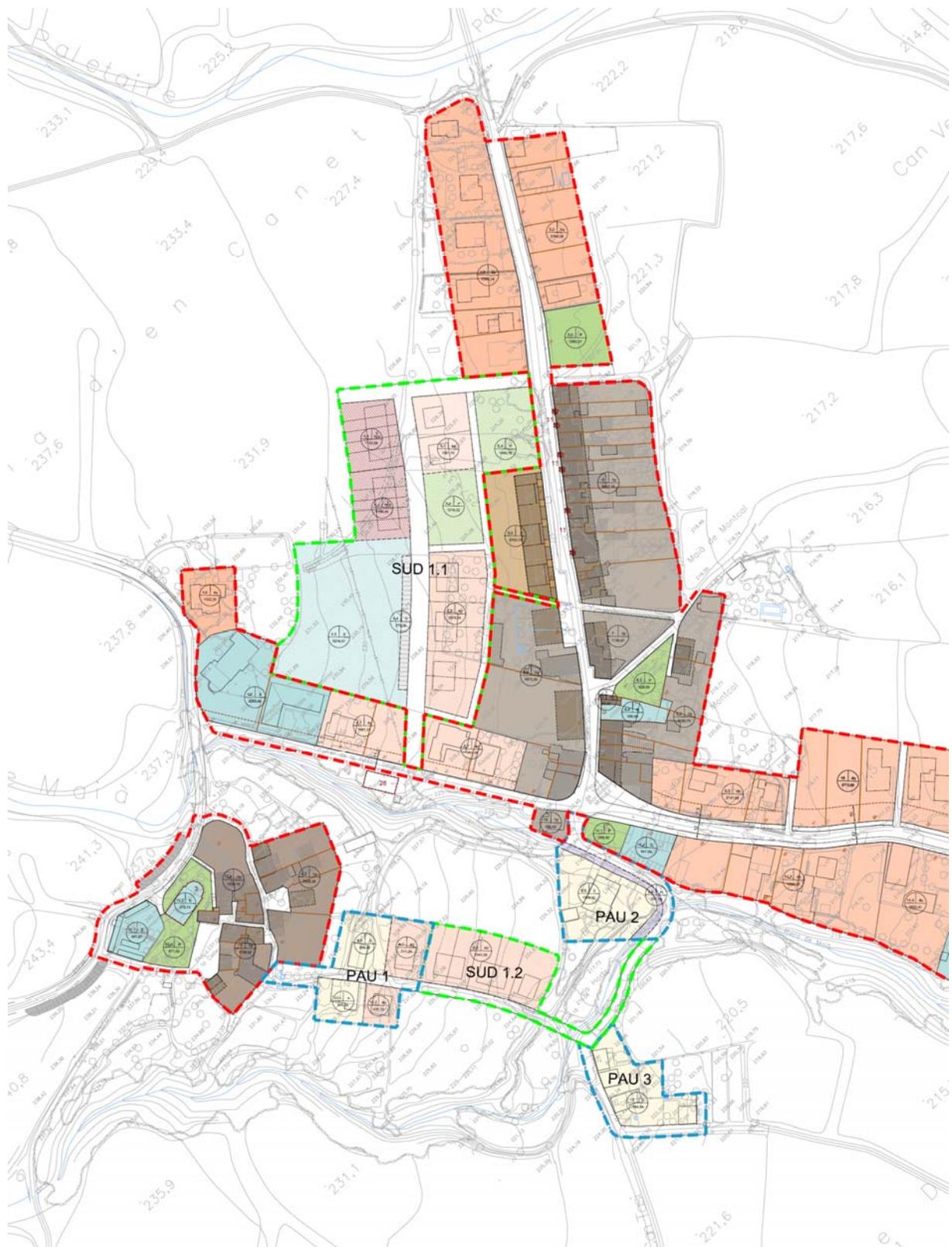
DESPESES

(€/ m2)

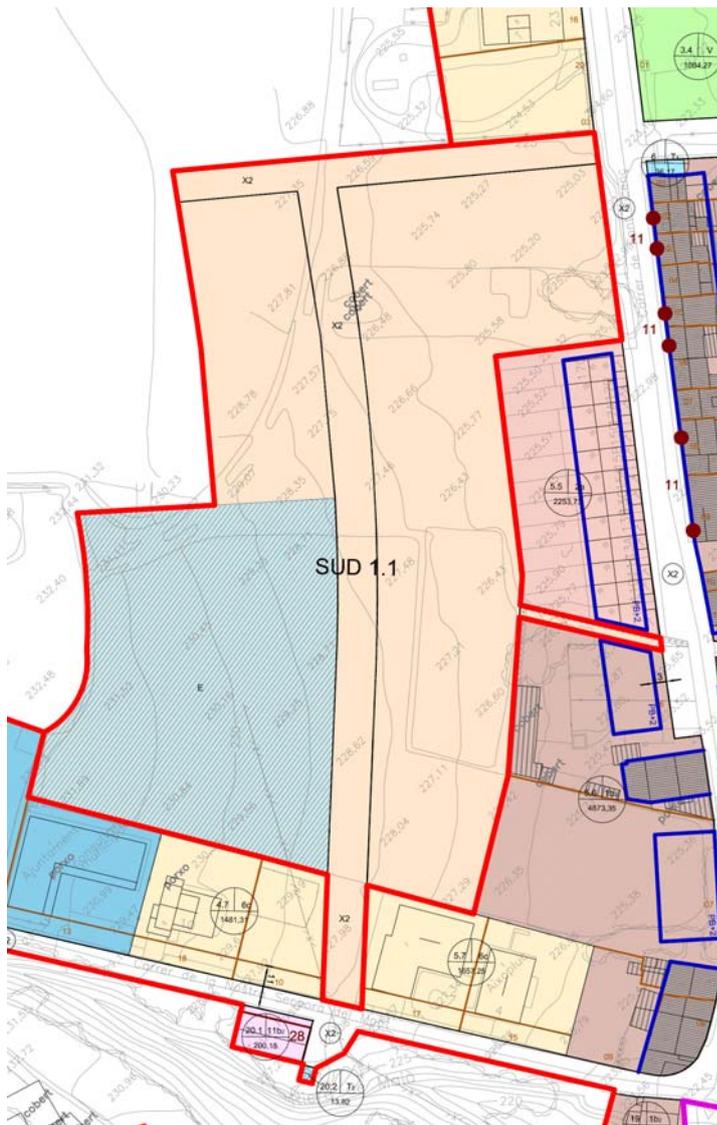
INGRESSOS

Valor sòl inicial	Urbanització V	Urbanització P	Gesió indemnit	Construcció Hab lliure	Construcció HPO	TOTAL	Venda Hab lliure aïllat 1	Venda HPO plurifamiliar	Total Ingressos		
10,00 €	100,00 €	30,00 €		1.000,00 €	750,00 €		1.500,00 €	1.200,00 €			
ZONES				3.570.000 €	1.308.214 €		5.355.000 €	2.093.143 €			
SISTEMES											
	544.924 €	66.081 €									
V	544.924 €										
P		66.081 €									
E											
Totals	220.269 €	544.924 €	66.081 €	180.000 €	3.570.000 €	1.308.214 €	5.889.488 €	5.355.000 €	- €	2.093.143 €	7.448.143 €

POUM MAIÀ DE MONTCAL



plànol ordenació orientativa



plànol ordenació obligatòria

SUD 2
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT N. 2
SECTOR ACTIVITATS ECONÒMIQUES

a.- Definició, àmbit i superfície

Es delimita aquest àmbit degut a la necessitat d'un sector d'activitats econòmiques. Es planteja un petit sector al costat del Molí d'en Llorenç, compactant d'aquesta manera la trama urbana i evitant la dispersió, amb accés des de la carretera N-260.

La superfície de l'àmbit és de 20.451,92 m².

b.- Objectius

L'objectiu de la delimitació d'aquest àmbit és el d'obtenir sòl per petites activitats econòmiques compatibles amb la proximitat del sòl urbà i que permetin un desenvolupament econòmic del poble, creant nous llocs de treball i de sostenibilitat, evitant que la gent que viu a Maià s'hagi de traslladar per treballar.

Desenvolupar l'ordenació de vials, i sistemes d'espais lliures i d'equipaments, permetre l'execució de les infraestructres necessàries.

c.- Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ordenació proposada és orientativa, el PPU que es redacti haurà de definir aquests elements, complint els paràmetres bàsics que es fixen.

Paràmetres bàsics del SUD 02

Índex Edificabilitat bruta : 0,43 m² sostre / m² sòl

Usos principals : Industrial (amb les limitacions que s'estableixen a l'article 177.3, d'acord amb el que estableix el DL 3/1998

Usos admesos Habitatge, limitat a l'imprescindible pel manteniment i atenció de les instal.lacions industrials.

A més a més, als efectes de prevenir la generació d'impactes sobre el sòl residencial mitjançant la ubicació d'una franja d'espais lliures públics d'amplada suficient i homogènia entre les parcel.les d'us residencial i les d'activitats econòmiques.

Tanmateix, el planejament derivat per al desenvolupament d'àrees d'activitat preveurà la implantació de basses de laminació i sistemes de pretractament, segons correspongui, amb l'objecte que l'abocament d'aigües plujanes al medi no derivi en afeccions per arrossegament de contaminants o per increment dels cabals punta.

En referència al compliment de diferents aspectes ambientals caldrà donar compliment al següent :

Zones de sensibilitat acústica:

Les propostes d'ordenació hauran d'adaptar el mapa als nous creixements previstos tot tenint en compte les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica municipal i les normes per a les noves construccions en zones de soroll (art. 9.7 Llei 12/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica).

Ordenació ambiental de l'enllumenat:

Les propostes d'ordenació han de tenir en compte el Decret 82/2005, de 3 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, d'acord amb les propostes de zonificació del Mapa de protecció envers la contaminació lluminosa a Catalunya, tenint en consideració que el sector es considera com a zona de protecció baixa (E3).

Sanejament d'aigües residuals:

Per a la connexió del sector d'activitats econòmiques al sistema de sanejament urbà caldrà ajustar-se a les condicions de connexió establertes a l'Annex 3 del Programa de sanejament d'aigües residuals industrials 2003 (PSARI 2003).

El planejament derivat per al desenvolupament del SUD-2 ha de preveure la implantació de basses de laminació i sistemes de pretractament, segons correspongui, amb l'objecte que l'abocament d'aigües plujanes al medi no derivi en afeccions per arrossegament de contaminants o per increment dels cabals punta.

Domini públic hidràulic:

Els documents de planejament derivat tindran en compte que el domini públic hidràulic no computa a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

Espais lliures:

La qualificació dels espais lliures cal diferenciar entre aquells que tenen vocació d'ús públic i aquells altres que resultin en l'acumulació d'espais lliures per a la protecció dels sistemes naturals o per a la preservació del paisatge. Les normes urbanístiques que regulin aquests últims han de garantir la no transformació d'aquests espais i potenciar els sistemes naturals que li són propis.

Relació amb el SNU:

La proposta d'ordenació efectuarà una ordenació dels espais lliures, vialitat i els espais d'aprofitament urbanístic que permeti una correcta transició amb el sòl no urbanitzable adjacent. Igualment caldrà garantir una correcta transició entre els espais d'us residencial adjacents i el nou sector d'activitats econòmiques.

d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

La reserva del sòl de cessió destinat a espais lliures i equipaments es farà d'acord amb l'article 65 del text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010. Així en el cas del SUD 02

al tractar-se d'un àmbit amb ús d'activitats econòmiques, els pla parcial urbanístic ha de reservar per a espais lliures un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanístic i un 5% per als equipaments:

Espais Lliures : 10,00 %

Equipaments : 5,00 %

Correspon cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyalen a l'article 45 del DL TRLUC 1/2010 i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Aquesta cessió ha de constituir el patrimoni municipal del sòl i habitatge. Els imports derivats de l'alienació d'aquest bens, caldrà destinar-los a allò establert a l'article 163 del DL TRLUC 1/2010.

e.- Reserves de sòl per la construcció d'habitatges de protecció pública

Atès que es tracta d'un sector d'ús no residencial, no es preveu reserva de sostre per habitatges de protecció pública.

f.- Condicions de gestió i execució

El sistema de gestió és el de Reparcel.liació per compensació bàsica.

Es redactarà un Projecte de Reparcel.liació als efectes de distribuir els aprofitaments de l'àmbit i repartir les despeses d'urbanització entre els propietaris de l'àmbit.

El desenvolupament del sector urbanitzable queda condicionat a la finalització del procés de gestió i d'urbanització del PAU 4, que li garanteix l'accés.

D'acord amb el que preveu l'article 45.1.b del TRLUC, el Pla Parcial Urbanístic haurà de preveure en el seu pressupost, a més de les despeses internes d'execució, la construcció d'una nova depuradora i la part proporcional de costos externs i generals d'implantació dels nous requeriments i serveis, de Mitja i Baixa Tensió, xarxa de subministre per aigua potable i hidrants, xarxes de gas i telecomunicacions.

En el quadre valorat i a l'agenda i estudi econòmic i financer es realitza una valoració estimativa d'aquestes despeses complementàries que caldrà precisar en el moment de redacció del PPU corresponent, i d'acord amb les instruccions de les diferents companyies i determinacions municipals.

g.- Règim transitori d'edificació i usos

Es podrà mantenir l'activitat sense modificar-la, fins el desenvolupament del SUD.

h.- Quadre superfícies / estudi econòmic i financer

**SÒL URBANITZABLE DELIMITAT 02
SUD 02**

Clau	Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Edificabilitat bruta	Total activitats
ZONES						
		12.596,08	61,59%	8.875,00		16
	Industrial	9.912,47		7.000,00		15
	Industrial existent	2.683,61		1.875,00		1
SISTEMES						
		7.855,84	38,41%			
V	Vial	3.542,20	17,32%			
P	Espais lliures	2.574,27	12,59%			
E	Equipaments	1.739,37	8,50%			
Totals		20.451,92	100,00%	8.875,00	0,43	

RESULTAT

Total Aprofitament	€/m2 s/sòl	€/m2 s/sostre
2.155.294 €	105,38 €	242,85 €

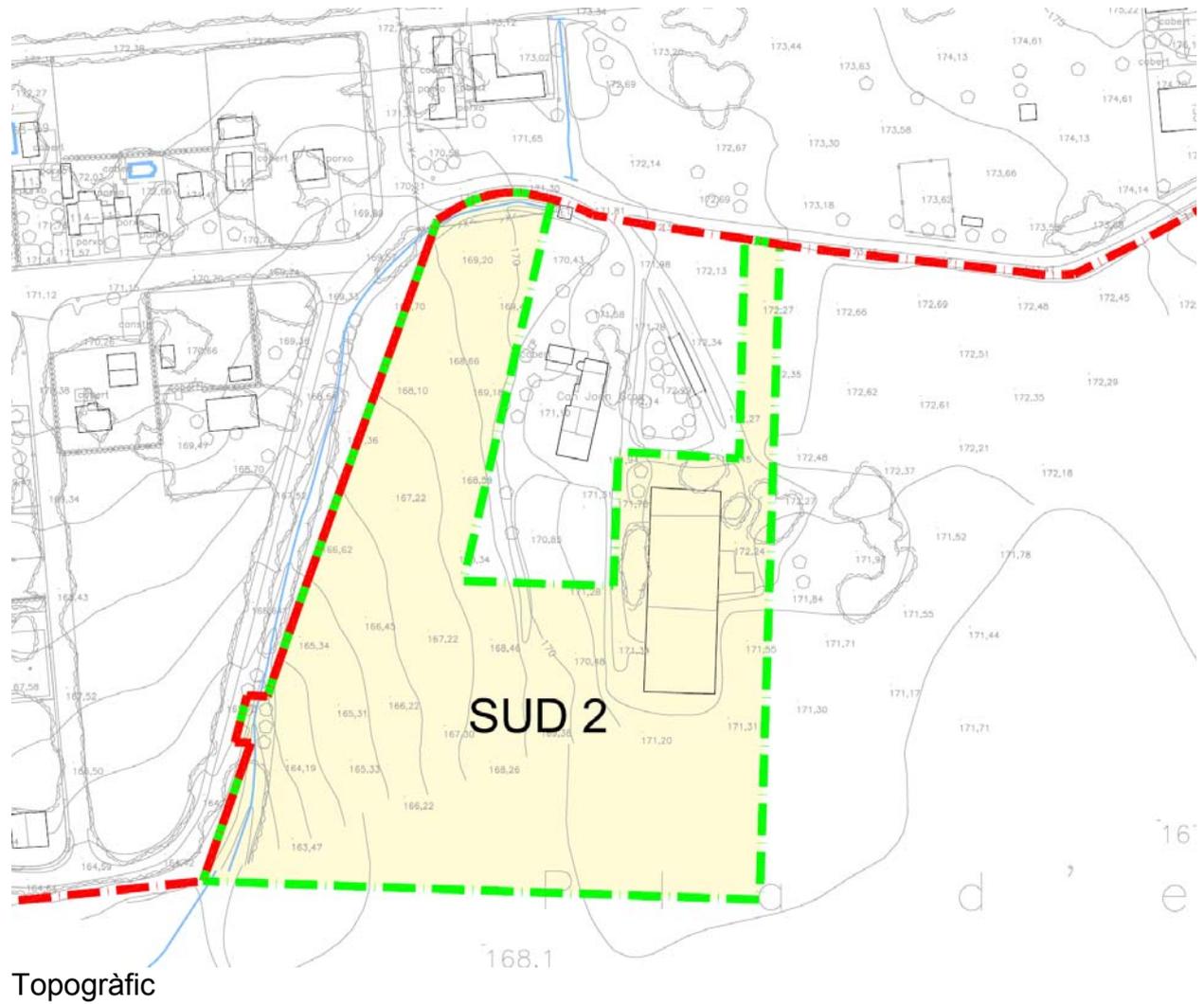
DESPESES (€/ m2)

	Valor sòl inicial	Urbanització V	Urbanització P	Gesió indemnitat	Construcció Indústria	TOTAL
	20,00 €	100,00 €	30,00 €		450,00 €	
ZONES					3.150.000 €	
					3.150.000 €	
SISTEMES		354.220 €				
V		354.220 €				
P			77.228 €			
E						
Totals	409.038 €	708.440 €	77.228 €	500.000 €	3.150.000 €	4.844.707 €

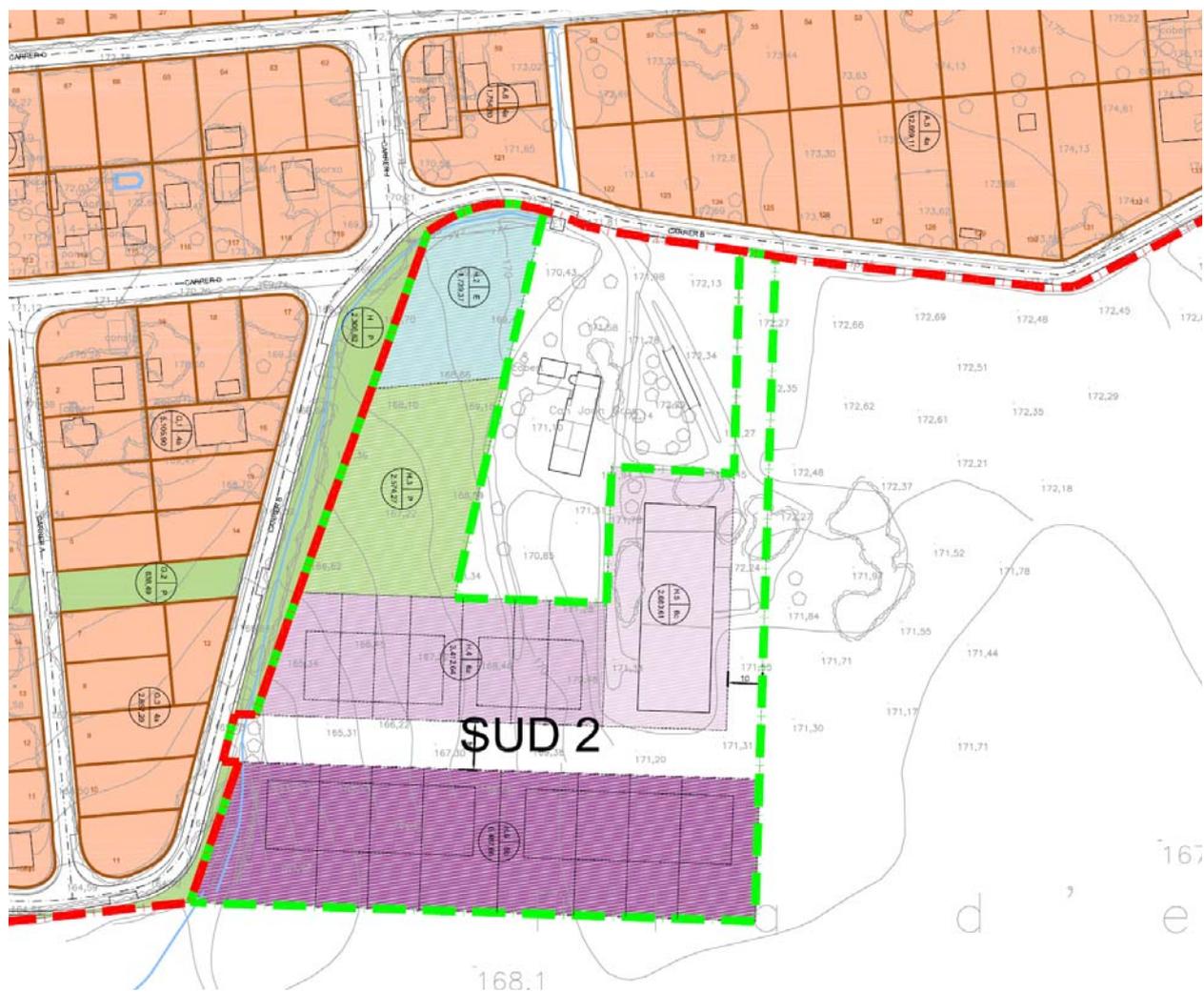
INGRESSOS

Venda sòl Industrial	Total Ingressos
1.000,00 €	
7.000.000 €	
7.000.000 €	
7.000.000 €	- €

i.- Documentació gràfica



POUM MAIÀ DE MONTCAL



plànol ordenació

TÍTOL VI PARÀMETRES URBANÍSTICS

CAPÍTOL I CLASSIFICACIÓ O REGULACIÓ DELS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ 1 DISPOSICIONS GENERALS

Article 164 Paràmetres reguladors

1. L'ordenació dels diferents àmbits urbans i de les condicions d'aplicació del present POUM es defineixen per a cada zona segons tres tipus de paràmetres reguladors:

a.- Paràmetres que regulen les condicions de la parcel·la (inclouen les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per a poder-se incorporar al procés urbà).

b.- Paràmetres que regulen l'edificació (inclouen aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i de l'edificació).

c.- Paràmetres reguladors d'usos i d'activitats (inclouen 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).

2. Els paràmetres definits en aquest títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones excepte quan aquestes els determinin amb major concreció.

3. Aquests paràmetres comuns d'ordenació i ús s'entenen únicament aptes per aquells sòls urbans o urbanitzables. En el sòl no urbanitzable i d'acord amb la seva pròpia naturalesa aquest POUM estableix en el corresponent articulat els paràmetres i les condicions específiques que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

SECCIÓ 2 DISPOSICIONS QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

Article 165 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 d'una parcel·la o més mitjançant l'agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les mateixes.

Article 166 Parcel·la mínima

1. És la unitat de sòl mínima, la qual queda definida en cada zona mitjançant la superfície i/o la longitud dels seus límits. Les parcel·les només es podran subdividir si les parcel·les resultants de la divisió compleixen les dimensions mínimes establertes en la regulació de la zona a la qual pertanyen. Les parcel·les que per les seves dimensions

siguin indivisibles, en el moment de la seva inscripció en el Registre de la Propietat hauran de fer constar aquesta qualitat.

2. Les dimensions mínimes de la parcel·la es regularan a la normativa específica de cada zona. L'incompliment d'aquestes dimensions impedirà o restringirà la possible edificació.

3. Quedaran excloses de la condició de disposar de les dimensions mínimes per poder construir aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes, sempre i quan ho permetin les normes concretes de cada zona o bé es pugui justificar la seva existència amb anterioritat a l'any 1985 o que apareix com parcel·la en la documentació gràfica d'informació del POUM.

Article 167 Regularització de la parcel·la

1. Les parcel·les amb edificació alineada a vial que tinguin algun límit lateral que (1) formi un angle superior a 25° amb una línia recta perpendicular a la façana i que (2) l'edificació de la finca veïna en aquest límit lateral no estigui plenament consolidada, podran regularitzar-se de manera que el límit lateral que compleixi les dues condicions anteriors tingui un traçat més racional per a l'edificació.

2. Els casos especials, o que donin lloc a partions de les parcel·les corbats o trencats o parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

3. Per dur a terme la regularització prevista en l'apartat anterior serà imprescindible la tramitació per part de l'Ajuntament del corresponent projecte de normalització de finques presentat per qualsevol dels propietaris de les finques afectades.

Article 168 Front de parcel·la

És el límit de la parcel·la amb el carrer.

Article 169 Fondària de parcel·la

És la dimensió existent entre el front i el fons de la parcel·la, mesurada sobre un segment perpendicular al front i traçat sobre el seu punt mig.

Article 170 Condició de solar

1. És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, dimensions i urbanització establertes en aquest POUM i en la legislació urbanística superior aplicable, i que és apte per a ésser edificat immediatament.

2. Per atorgar la llicència d'edificació en sòl urbà, serà necessari que la parcel·la estigui dotada d'urbanització. Aixà no obstant, es podrà atorgar llicència condicionada a la realització de les obres d'urbanització sempre hi quan s'asseguri l'execució simultània o successiva de les mateixes mitjançant la caució en metàl·lic, aval bancari o hipoteca, d'acord amb el que preveu l' art. 41 del DL TRLU. Aquesta garantia no serà

inferior a les obres d'urbanització pendents i imputables al sol·licitant, havent-se d'indicar l'import corresponent durant el procediment d'atorgament de llicència. En cap cas es podran iniciar les obres sense haver-se constituït la garantia ni, d'acord amb la legislació vigent, es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no s'hagi completat definitivament l'obra urbanitzadora.

SECCIÓ 3 DEFINICIÓ DELS PARAMETRES REFERITS ALS SECTORS O ALS ÀMBITS DE PLANEJAMENT

Article 171 Coeficient d'edificabilitat bruta

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la totalitat d'un sector de desenvolupament o àmbit de planejament. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2 st / m^2 sòl).

Article 172 Densitat màxima d'habitatges bruta

És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector de desenvolupament o àmbit de planejament en relació a tota la seva superfície. S'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab / Ha).

Article 173 Edificabilitat màxima d'un sector o àmbit de planejament

És el resultat del producte entre el coeficient d'edificabilitat bruta i la superfície del sector corresponent i representa la superfície màxima de sostre potencialment edificable.

Article 174 Nombre màxim d'habitatges d'un sector o àmbit de planejament

És el resultat del producte entre la densitat màxima d'habitatges bruta i la superfície total del sector corresponent i representa el nombre màxim d'habitatges potencialment edificables.

SECCIÓ 4 DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES D'APLICACIÓ GENERAL EN QUALESVOL TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 175 Densitat d'habitatges referida a l'edificació

1. És la relació entre el nombre màxim d'habitatges permesos i la superfície construïda sobre rasant.
2. En el còmput d'aquesta superfície construïda sobre rasant s'estimarà únicament el sostre destinat a habitatges incloent-hi escales, accessos i espais de pas.
3. La limitació del nombre d'habitatges edificables prescrita en la regulació de les zones no és d'aplicació en el sostre destinat a habitatges de protecció oficial.

Article 176 Alineacions i amplada de carrer o vial

1. L'alineació del carrer o vial és el pla de separació entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i qualsevol altra qualificació.
2. L'amplada de carrer o vial és la distància mínima entre les alineacions, enfrontades, del carrer. En aquells casos en què les alineacions enfrontades no siguin paral·leles, es considerarà com a amplada de vial teòrica la distància més petita entre fronts aplicada de manera uniforme per trams de carrers entre travessies.

Article 177 Coeficient d'edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la

1. S'entén per coeficient d'edificabilitat neta el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de la parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2_{st} / m^2_{s}).
2. S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir i que és resultat de multiplicar la seva superfície pel coeficient d'edificabilitat neta. S'expressa en m^2 .
3. En aquelles parcel·les en les quals l'edificabilitat màxima s'obté a partir d'un coeficient d'edificabilitat, no es computaran les superfícies construïdes sota rasant però sí els cossos sortints tancats i semitancats i 1a part de la planta sotacoberta amb una alçada superior a 1,50 metres, exceptuant aquells espais destinats a serveis tècnics.

Article 178 Ocupació màxima de parcel·la i sòl lliure d'edificació

1. És la superfície màxima que pot arribar a ocupar a la parcel·la la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació.
2. L'ocupació màxima de parcel·la es regula segons un percentatge màxim que relaciona la superfície de projecció ortogonal abans indicada amb la superfície total de la parcel·la, segons la determinació de la profunditat edificable de la parcel·la respecte l'alineació de vial o mitjançant la delimitació geomètrica del sòl ocupable per l'edificació a la parcel·la.
3. No es comptabilitzen a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.
4. Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de les regles sobre ocupació màxima de parcel·la, profunditat màxima edificable i separacions mínimes llinars de la parcel·la. Aquests espais no podran ser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a espais lliures amb les condicions de tractament, utilització i ocupació que estableixi la regulació pròpia de cada zona.
5. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures.

6. Els propietaris podran cedir gratuïtament aquests sòls a l'Ajuntament per a la seva utilització com a espai lliure públic.

Article 179 Ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació previstos per a l'edificació són els següents:

a.- Edificació alineada a vial. Correspon a una edificació que s'ordena fonamentalment per la determinació d'un volum geomètric establert en funció de l'alineació del vial o vials que limiten la parcel·la en què se situa. En les zones en que s'estableix aquesta ordenació la posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.

b.- Edificació aïllada. Correspon a una edificació que es caracteritza per:
- Estar envoltada d'espai lliure privat.
- Tenir determinat el volum màxim d'edificació mitjançant un coeficient d'edificabilitat i unes relacions amb els lindars de la seva parcel·la.

c.- Edificació segons volum. Correspon a una edificació que s'ordena per la determinació geomètrica d'un volum edificable no relacionat necessàriament amb cap vial ni amb la forma de la seva parcel·la.

Article 180 Tanques

Mentre la normativa específica de cada zona no indiqui el contrari, les tanques, en edificació aïllada, s'ajustaran als paràmetres següents:

1) Tanques de separació amb espais públics

a.- Les tanques amb front a espais públics hauran d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial i a la seva rasant.

b.- Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment sempre i quan això suposi una millor adaptació entre les edificacions principals i auxiliars i l'alineació a vial o carrer. En aquests casos l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat.

c.- Serà obligatòria la creació de tanques entre els espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al que complementin. La manca de manteniment i/o abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el tancament de l'espai lliure a càrrec del propietari.

d.- Les tanques tindran una alçada màxima de 1,80 mts., amidats des de la rasant de l'espai públic, dels quals només 0,90 mts. podran ser massissos i la resta hauran de ser calats amb materials metàl·lics, de fusta o vegetals. En aquelles parcel·les en què la diferència entre la cota natural del terreny al límit de la parcel·la la rasant del carrer sigui superior a 1,80 mts., s'haurà de completar el mur de contenció mitjançant la

col·locació de rocalla tapissada amb massa vegetal o mitjançant l'atalussament de terres. En aquests casos i damunt la rasant superior del terreny definitiu s'admetrà una tanca complementària d'1 m. d'alçada únicament amb elements calats, vegetals o similars.

e.- En el cas de carrers en pendent serà imprescindible l'esglaonat del mur per tal de complir amb els apartats anteriors.

2) Tanques de separació entre propietats privades

a.- Les tanques tindran una alçada màxima de 1,80 mts. amidats des del nivell exterior del terreny definitiu, dels quals només 0,90 mts. podran ser massissos i la resta hauran de ser calats amb materials metàl·lics, de fusta o vegetals.

b.- En els casos en què es materialitzin murs de contenció en els límits, d'alçada superior a 0,90 mts., la tanca únicament es podrà projectar amb elements calats metàl·lics, de fusta o vegetals.

Article 181 Construccions auxiliars

1. Tota edificació tindrà consideració de principal amb excepció de garatges, porxos, barbacoes i altres elements construïts menors separats de l'edificació principal, amb una superfície màxima de 25 m² o la que es determina en cadascuna de les zones.

2. Únicament es permetrà la construcció de barbacoes adossades als límits laterals o fons de parcel·la en edificis d'un sòl habitatge i prèvia conformitat del veí. L'alçada màxima no superarà, en cap cas, els 3 mts.

Article 182 Piscines

1. Les piscines descobertes no computen a efectes d'ocupació, excepte en aquells casos en que no compleixin amb els paràmetres d'adaptació topogràfica que li siguin d'aplicació.

2. Les piscines descobertes, si la normativa específica de cada zona no indica el contrari, s'hauran de separar un mínim d'1 m. de totes les partions, excepte quan no donin compliment als paràmetres d'adaptació topogràfica en què hauran de respectar les mateixes separacions establertes per les edificacions principals.

3. Per a les piscines descobertes amb una superfície de la làmina d'aigua de més de 35 m² caldrà presentar un projecte complementari i sol·licitar una nova llicència.

4.- Si un habitatge disposa d'una piscina de més de 15 m² de superfície haurà de contemplar la utilització de mesures de captació d'energia solar.

Article 183 Conceptes

1. Aquesta secció conté la regulació de les constants i paràmetres que configuren amb caràcter general el tipus d'ordenació aplicable a cada zona.

2. Sempre que s'utilitzin en aquestes Normes els conceptes que sindiquen tot seguit, tindran el significat següent:

a) Parcel·la. Lot en sòl urbà o urbanitzable.

b) Solar. Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per a ser edificada immediatament.

c) Planta baixa. Pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les Normes.

d) Planta soterrani. La situada per sota de la planta baixa.

e) Planta pis. Tota planta de l'edificació que estigui per damunt de la planta baixa.

f) Elements tècnics de les instal·lacions. Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire, captadors solars, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinaria d'ascensor, espais per a recorreguts extra dels ascensors i, fins i tot, per a accés d'aquest al pla de terrat o coberta, elements per estendre i assecar la roba, i d'altres.

Els elements tècnics de les instal·lacions romandran per dessota del díedre virtual traçat a quaranta-cinc graus (45°) per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana, excepte quan ho exigeixin les pròpies necessitats del servei.

g) Cossos sortints. Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, de l'alineació interior, o espai lliure a l'interior d'illa, i tenen caràcter d'habitables o ocupables, poden ser tancats, semitancats o oberts.

h) Elements sortints. Són elements constructius o dels serveis integrants de l'edificació no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana, i de l'alineació interior o de l'alineació d'edificació.

i) Pati de ventilació. Espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats solament a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o sales d'estar. S'entén per sala, l'estança o habitació on s'habita normalment i que no es destina a dormitori.

Article 184 Planta baixa

1. La planta baixa és la primera planta per damunt de la planta soterrani, real o possible. En el tipus d'ordenació segons alineació de vial, la planta baixa és aquella el traçat de la qual estigui situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota respectivament, que correspongui a la parcel·la.

En el tipus d'ordenació segons ordenació de vial quan, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà com a planta baixa, a cada tram, la de posició inferior,

En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fons fins al punt mig de l'illa.

2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà la següent:

Tipus d'ordenació	Alçada
Edificació segons alineació de vial	3,00m
Edificació aïllada	3,00m
Per a ús només d'habitatge en tot tipus d'ordenació	2,70m

En l'edificació segons alineació de vial, la planta baixa destinada a habitatge tindrà una alçada mínima de dos metres setanta centímetres (2,70 m).

3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes segons la modalitat de semisoterrani i entresolat.

Article 185 Planta soterrani

1. Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació segons alineació de vial són les situades per sota de la que té la condició de planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

2. En els altres tipus d'ordenació, les plantes soterrani, són aquelles enterrades o semienterrades sempre que llur sostre estigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per damunt d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

3. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'ús hotel·ler o sanitari-assistencial. Els soterranis, per sota del primer, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Tanmateix podran autoritzar-s'hi d'altres usos que no siguin d'habitatge, hotelers o sanitari-assistencials, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc., i el desallotjament de les persones amb seguretat, en aquests casos.

4. L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà almenys de 2,50 metres per a usos d'aparcament, de 2,20 metres instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars, i de 2,80 metres per altres usos admissibles en virtut del paràgraf segon de l'apartat anterior.

Article 186 Alçada de les plantes pis

L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 metres. L'alçada mínima entre forjats de les plantes pis d'edificis per a usos d'oficines, comercials o industrials serà de 2,80 metres.

Article 187 Elements tècnics de les instal·lacions

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici.

2.

a) A l'exterior del volum edificat només es podrà instal·lar una antena receptora de radio i televisió per cada edifici i per cada funció que no es pugui integrar tecnològicament amb d'altres en una mateixa antena. En tot cas, la instal·lació haurà de fer-se adoptant totes les mesures tècniques necessàries per evitar danys i perjudicis sobre els elements comuns de l'edifici.

b) Quan s'instal·lin a la coberta dels edificis caldrà triar la ubicació que millores les amagui de ser vistes des de les vies i espais públics i que sigui compatible amb la seva funció.

c) No es podran instal·lar a les obertures, finestres, balconades, façanes i paraments perimetrals dels edificis, llevat que, d'acord amb les Ordenances d'edificació, sigui possible protegir-les de ser vistes des de qualsevol via o espai d'ús públic o caràcter comunicari, mitjançant els adients elements constructius permanents.

d) A l'exterior del volum edificat es permetrà la instal·lació de captadors solars.

e) Per cada volum edificat només es podrà instal·lar una infraestructura comú de telecomunicacions

3. Els aparells d'aire condicionat i les sortides dels conductes de ventilació es situaran a l'interior de l'edifici. No obstant això, quan per raons justificables de instal·lació, calgui disposar-los alineats a façana s'instal·laran sense sobresortir d'aquesta alineació i protegits de vistes l'alçada respecte la rasant no serà inferior a 2,50 metres.

Els desguassos dels elements tècnics de les instal·lacions s'han de conduir per l'interior de l'edifici. En cap cas no poden sobresortir del pla de façana.

El sistema de suport garantirà que en cas de despreniment, caigui a l'interior de l'edifici, mai a la via pública.

Article 188 Regulació de les cobertes de les edificacions

1. Per a edificis acabats en coberta inclinada la intersecció del pla inferior de la coberta i del pla de façana de l'edificació determinaran una directriu horitzontal, que no sobrepassarà l'alçada reguladora màxima, ni sobrepassarà en 120 centímetres la cota del sostre de la darrera planta pis.

2. El pendent de la coberta inclinada no podrà ser superior del 30%, tret que les ordenances de la zona ho determinin.

3. Per sobre dels plans definits per la coberta inclinada, podran sobresortir elements de ventilació i xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts. Les claraboies hauran de ser paral·leles als plans de la coberta inclinada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

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

5. Per a edificis acabats en Maià de Montcal es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de sostre de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçària màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçària màxima de 1,20 metres per sobre de la cambra d'aire.

Article 189 Elements sobre la coberta: finestres i llucanes

Quan calgui disposar d'altres obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, diferents a les del pla de façana retirat 3 m., aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de coberta.

En les xemeneies industrials o domèstiques en el nucli urbà. Caldrà instal·lar un barret o caputxó en el punt superior de les xemeneies (especialment en estufes i calefaccions de carbó o llenya que generen molt estalzi), mantenir una distància mínima a balcons i terrats d'altres habitatges i situar el punt de sortida de fums a una alçada mínima sobre les teulades. Es diferencien tres tipus de xemeneies:

Tipus A: domèstiques individuals, ventilació de locals i similars.

Tipus B: semiindustrials, domèstiques col·lectives, cuines i aparells de cocció de bars i restaurants.

Tipus C: xemeneies industrials.

Condicions de distàncies i altures:

Tipus	Radi influència	Altura sobre teulada
A	10 m	1 m
B	25 m	2 m
C	50 m	5 m

Article 190 Cossos sortints

1. Els cossos sortints habitables i ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurtin de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior d'illa o de l'alineació de l'edifici compliran en tot cas, el que es disposa en aquest article.

2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volants que tinguin tancat totalment algun de llurs cantons laterals amb tancaments fixes, com són les galeries i similars, que reuneixen aquestes característiques.

3.

a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de la superfície de sostre edificable i en el tipus d'ordenació en edificació aïllada, a efectes de separació als límits de parcel·la.

b) Als cossos sortints semitancats s'aplicarà la mateixa regla. Però a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla o superfície paral·lela a la línia de façana.

c) Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable. Es computaran a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa i en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, a més també a efectes de separacions als límits de parcel·la.

4. En qualsevol tipus d'ordenació són prohibits els cossos sortints en planta baixa.

5. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes a les normes de cada zona, els cossos sortints a partir de la primera planta.

6. S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal de la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints a partir de la planta pis. Aquest pla límit de vol se situarà a un metre de l'eix de la paret mitgera.

Article 191 Vol màxim dels cossos sortints

I. Tipus d'ordenació segons alineació de vial

1. En totes les zones a les quals correspongui aquest tipus d'ordenació, menys a les zones que tenen una normativa especial per consideracions pròpies, regiran les següents prescripcions: el vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, ve limitat en funció de l'amplada del carrer a les següents dimensions:

- zero coma quaranta metres (0,40 m) en carrers d'amplada fins a 10 metres.
- zero coma vuitanta metres (0,80m) en carrers d'amplada superior a 10 metres i inferior a 20 metres.
- ú coma vint metres (1,20 m) en carrers d'amplada superior a 20 metres.

Si l'edificació dóna front a vies o trams de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints, s'aplicarà l'amplada corresponent a la via o tram que dóna front, amb el límit d'ú coma vint metres (1,20 m).

2. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai interior d'illa, amb un vol màxim, en tot cas, d'ú coma vint metres (1,20 m) tancats amb barana calada. En aquest cossos no s'admetrà la instal·lació de safareigs rentadores o altres aparells fixes al servei del habitatge o local.

3. Els cossos sortints oberts podran ocupar entre els plans límits laterals de vol la totalitat de la façana. Els tancats i semitancats no en podran ocupar més d'un terç; en cas de diverses façanes contínues d'una mateixa edificació, podrà acumular-se el vol, però no podrà ocupar més d'un terç de la suma de les longituds de cadascuna de les façanes amb dret a vol. En tots els casos, els cossos es veuen limitats en llur distància a la paret mitgera, mitjançant el pla límit lateral de vol, que se situa a 1 metre de l'eix de la paret mitgera i dins del pla traçat a quaranta cinc graus (45°) des de la línia de mitgera vers el front de carrer en la línia de façana.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

El vol dels cossos tancats o semitancats podrà ocupar més d'un terç de la longitud de façana, sempre que no ultrapassi en planta la superfície total que en un altre cas li correspondria pel màxim vol.

II. Tipus d'ordenació en edificació aïllada

En aquest tipus d'ordenació, el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la i les separacions o reculada a les partions. En els percentatges d'ocupació màxima, en les separacions als límits de parcel·la i en la superfície de sostre edificable es tindran en compte els tancats, els semitancats i els oberts.

III. Tipus d'ordenació volumètrica específica

1. Els cossos sortints, tancats, semitancats o oberts, es limitaran a un vol màxim d'una desena part de la distància entre alineacions de l'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulta un vol superior a ú coma vint metres (1,20 m), es limitarà el vol a aquesta dimensió màxima.

2. En aquest tipus d'ordenació s'aplicarà el que s'ha establert per al tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial a l'apartat I 3.

Article 192 Elements sortints

1. Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols, rètols i d'altres similars es limitaran, quant a vol, a tot el que s'ha disposat per als cossos sortints amb les següents particularitats aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.

a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació confrontada a carrer de més de sis metres (6 m) d'ample, sempre que no ultrapassin més d'una cinquantena part de l'amplada del vial, d'una desena part de la voravia, i de zero coma quaranta metres (0,40 m) quan afecti a menys de la cinquena part de la longitud de la façana.

b) S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap part es trobi a una alçada inferior als dos coma cinquanta metres (2,50 m) per damunt de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui major que l'amplada de la voravia menys de zero coma seixanta metres (0,60 m), amb un màxim d' ú coma cinquanta metres (1,50 m), quan siguin opacs i de tres metres (3 m) quan sigui translúcids.

c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de zero coma quaranta-cinc metres (0,45 m) per als carrers de menys de vint metres (20 m) i fins a un màxim de zero coma noranta metres (0,90 m) per ais carrers de vint o més metres.

d)El gruix d'aplatat amb formació de sòcol de façana en planta baixa serà com a màxim de 4 cm.

Article 193 Ventilació i il·luminació

1 .

a) En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació per mitjà de celobert. La ventilació i il·luminació d'altres dependències que no siguin destinades a dormitoris o estances, i les de les escales o peces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.

b) La ventilació i la il·luminació a través de mitjans tècnics sense utilització de celobert o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinades a dormitoris i estances quan se n'assegurin les condicions higièniques i hi hagi autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

c) La ventilació i l'enllumenat dels locals de treball i estances destinades a ús comercial i d'oficines s'hauran de realitzar mitjançant patis de ventilació i la il·luminació mitjançant elements tècnics d'eficàcia provada que assegurin condicions adequades d'higiene i quan hi hagi autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels llocs de treball.

d) L'ús d'aquests mitjans tècnics quedarà regulat per les disposicions que es contemplin a les Ordenances Municipals de construcció.

e) En els edificis d'habitatges, les escales disposaran necessàriament d'il·luminació i ventilació directa permanent a l'exterior a la seva part més alta. En edificis de fins a planta baixa i dos plantes pis (PB + 2PP) es permetran les escales amb ventilació i il·luminació zenitals mitjançant lluernes, amb una superfície mínima en planta superior als dos terços (2/3) de la superfície de la caixa d'escala. En aquest cas, l'ull d'escala restarà lliure en tota la seva alçada i permetrà la inscripció d'un cercle d'1,10 metres de diàmetre o el rectangle de superfície equivalent, amb cap costat menor de 60 cm. S'exceptuen d'aquest supòsit els habitatges del tipus unifamiliar o bifamiliar, que es regiran pel que estableix el Decret sobre mínims d' habitabilitat.

En la disposició d'habitatges o altres departaments residencials qualsevol que sigui el nom que se'ls confereixi, cap habitatge podrà ventilar exclusivament a celobert o pati d'il·luminació.

2. El que disposa aquest article sobre patis i el següent sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable a les obres d'ampliació i addició de noves plantes. Per autoritzar aquestes ampliacions, quan siguin admeses, es requerirà, a més, que les característiques i dimensions d'aquells en les plantes ja edificades s'adeqüin als mínims d'habitabilitat exigits en el Decret esmentat anteriorment.

Article 194 Celoberts

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

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depenen de llur alçada, i seran tals que permetin d'inscriure a llur interior un cercle de diàmetre igual a una sisena part de llur alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) sense produir, en cap punt, estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i quan llurs superfícies mínimes corresponguin a les següents:

Alçada del celobert (núm. plantes pis)	Superfície mínima(m ²)
1	10
2	10
3	10

3. Els celoberts mixtos, que són aquells oberts per alguna o algunes de llurs cares a espais o a vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parts fixades pel diàmetre del cercle inscritible de l'anterior paràgraf. Les superfícies mínimes fixades a la taula no seran aplicables a aquests celoberts. Les parets dels celoberts mixtos es consideraran i tractaran com a façanes a tots els efectes.

4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública.

Els patis mancomunats es regiran, quant a llur forma i dimensions, per allà disposat per als patis interiors i mixtos.

5. A efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte les regles següents:

a.- Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis com són els safareigs.

b.- L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.

c.- El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar i il·luminar.

d.- Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai lliure al voltant sense tancaments de cap classe, junt a les parets del celobert de superfície de ventilació mínima igual o superior en un 20% a la del celobert.

Article 195 Patis de ventilació

1. Els patis de ventilació poden ser com en el cas dels celoberts, interiors o mixtos.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depenen de llur alçada. La dimensió del pati de ventilació serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m) i una superfície mínima igual o major a la de la taula següent:

Alçada del pati (núm. plantes pis)	Superfície mínima(m2)
1	5
2	5
3	5

3. Quant a característiques, els patis de ventilació es conformaran a les regles següents:
 - a) No es permet reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
 - b) L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida per ell.
 - c) El paviment del pati estarà, com a màxim, a un metre (1 m) per damunt del nivell del sòl a la dependència a ventilar o il·luminar.
4. Els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.
5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima igual al 20% de la del pati.
6. Els habitatges unifamiliars en solars de menys de cinc metres de façana desenvolupats en casal podran disminuir les exigències de ventilació de peces auxiliars a patis de dos metres per dos metres (2 m x 2 m).

SECCIÓ 5 NORMES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Article 196 Paràmetres específics

1. En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial, els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació són els següents:

A. Principals:

- a) alineació de vial.
- b) línia de façana.
- c) amplada del carrer o vial.
- d) alçada reguladora màxima.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

- e) nombre màxim de plantes.
- f) parets mitgeres.
- g) illa
- h) fondària edificable, i
- i) espai lliure interior d'illa.

B. Secundaris:

- j) reculada de l'edificació.

2. Sempre que s'usen en aquestes normes els conceptes esmentats, tenen el significat següent:

- a) Alineació de vial. És la línia que estableix al llarg dels vials, els límits a l'edificació.
- b) Línia de façana. És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.
- c) Amplada de vial. És la mida lineal que, com a distància entre els dos fronts del carrer, es pren com a constant que serveix per a determinar l'alçada reguladora i altres característiques de l'edificació.
- d) Alçada reguladora màxima. La que poden assolir les edificacions excepte en els supòsits particulars que s'assenyalen.
- e) Nombre màxim de plantes. Nombre màxim de plantes admeses dintre de l'alçada reguladora. Alçada i nombre de plantes s'han de respectar conjuntament.
- f) Mitgera. És el mur lateral, partió de dues edificacions o finques 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.
- g) Illa. Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.
- h) Fondària edificable. És la distància normal a la línia de façana que limita l'alçada reguladora de l'edificació per la part posterior.
- i) Espai lliure interior d'illa. És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani.
- j) Reculada de l'edificació. És el retrocés de l'edificació respecte de l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edificació o de plantes.

Article 197 Alineació de vial

1. L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa.
2. Les reculades permeses són aquelles que admeten les normes en regular el règim de les diferents zones. Quant les normes permeten reculades se subjectaran al que disposa el corresponent article.

Article 198 Amplada de vial

1.

a) Si les alineacions de vialitat són constituïdes per rectes i corbes, els fronts de les quals són paral·leles es prendrà aquesta distància (amidada entre trams delimitats per carrers transversals) com a amplada de vial.

b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada del vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals, la mínima amplada puntual en el costat i tram de què es tracti.

c) S'entendrà per amplada puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat, la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.

d) Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per als fronts oposats en trams pròxims d'un mateix vial i en sòl d'igual zonificació, es prendrà com a amplada de vial l'amplada mitjana que determina un nombre màxim de plantes uniforme.

2. L'amplada del vial és la que resulta de la real afectació a ús públic. Quan es tracta de parcel·les confrontants a vials de nova obertura, l'amplada del vial serà la que en virtut del pla de projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

Article 199 Alçada

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes de cada zona, tenint en compte l'amplada del carrer a què donin els edificis i llur qualificació.

2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que serveixi de referència a la línia d'arrencada de la coberta o el pla superior en cas de terrat o coberta planta.

3. Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetran:

a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%) i inici en una línia horitzontal paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes, a una alçada no superior a l'altura reguladora màxima en metres, i en tot cas situada a una alçada màxima d'ú coma vint metres (1,20 m) per damunt de la cara superior de l'últim forjat de l'edifici, i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. En el cas d'edificis inclosos dins d'Unitats d'Agrupació Parcel·laria, la coberta terminal de l'edifici podrà iniciar-se a una alçada major a la definida anteriorment, amb l'objectiu d'harmonitzar el remat superior de l'edifici en relació a altres edificis col·lindants que puguin trobar-se consolidats a una major alçada.

Les golfes que en resultin podran ser habitables, mantenint la seva vinculació amb els habitatges situats a la última planta de l'edifici, sempre i quant compleixin les següents condicions:

POUM MAIÀ DE MONTCAL

La superfície d'aquest espai no podrà ser superior al 40% de la superfície total de l'habitatge del qual formi part.

Els accessos de l' habitatge no podrà fer-se, en cap cas, a través de les golfes.

L'ascensor i l'escala no podran arribar fins al nivell de les golfes, si no és per accedir exclusivament a zones comunes.

Si l'espai sotacoberta s'utilitza parcial o totalment per a trasters, l'alçada dels accessos no serà inferior a 2,00 metres.

No podran donar lloc a una inscripció individualitzada en el Registre.

Si en l'alçat corresponent a aquesta planta, en l'alineació oficial de façana, hi ha obertures, haurà de predominar, en superfície, el pla sobre el buit, en una proporció mínima de 4/3.

Els cossos sortints de planta coberta no seran transitable i la barana es situarà en la alineació de façana.

b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta planta, amb una alçada total màxima de seixanta (60) centímetres.

c) Les baranes de façana i dels patis interiors. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir una alçada màxima d' ú coma vuitanta metres (1,80 m).

d) Els elements de separació entre terrats. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà ultrapassar d'un metre (1 m) si són opacs i de dos coma cinquanta metres (2,50 m) si són transparents, reixes o similars.

e) Els elements tècnics de les instal·lacions amb una superfície màxima de 12 M2 útils i que es trobin dins del pla de coberta descrit en l'apartat anterior.

f) Els coronaments decoratius de les façanes.

Article 200 Determinacions de les alçades

L'alçada s'amida d'acord amb les disposicions del número dos de l'article anterior. La determinació del punt de referència o punt d'origen per l'amidament de l'alçada és deferent par a cada un dels supòsits següents:

1. Edificis amb façana a una sola via:

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de zero coma seixanta metres (0,60 m), l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

b) Si la diferència de nivells és més de zero coma seixanta metres (0,60 m), l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a zero coma seixanta metres (0,60 m) per sota de la cota de l' extrem de la línia de façana de més alta cota.

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de dos metres (2 m) per dessota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar

POUM MAIÀ DE MONTCAL

d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram correspongués a una façana independent.

2. Edificis amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà:

a) Si l'alçada fos la mateixa a cada front de vial, s'aplicaran les condicions del número 1 anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si es tractés d'una sola.

b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran córrer pels carrers adjacents més estrets fins a una longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència (amb l'alineació del vial de menor amplada pel cas d'acord corbat), de dos cops d'amplada del carrer estret, amb la limitació de la fondària edificable segons la intersecció sobre l'alineació del vial de menor amplada. A partir d'aquest punt s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinent a l'amplada de vial a què correspon, com si aquesta part correspongués a una unitat d'edificació independent.

3. Edificis amb façanes amb front a dues o més vies sense fer cantonada o xamfrà. Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada per l'altra per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

4. Edificis en illes que no disposin, almenys en la part objecte d'edificació, d'espai lliure interior.

a) L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial al qual doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una fondària edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i pel de la façana oposada. Si hi ha un sector de l'illa que no arriba en cap punt a una amplada de vint metres (20 m) amidada per la suma de les distàncies des del lloc geomètric citat a les alineacions de les façanes oposades, l'alçada reguladora màxima serà igual per a tot el sector d'illa considerat i correspondrà a del vial de més amplada.

b) Això s'aplicarà també, quan en la totalitat de l'illa no s'assoleixi en cap punt, una amplada de vint metres (20,00 m), amidada de la forma expressada en l'apartat anterior.

c) Els casos particulars a què donin lloc alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats en els epígrafs anteriors.

5. Edificis amb façana a places.

Les alçades reguladores màximes es determinaran, en aquest cas, tenint en compte la més gran de les alçades corresponents a les vies que formen la plaça o hi afluïxen. Les dimensions de la plaça no justificaran una alçada superior. Per a la determinació de l'alçada en casos d'edificació amb façana a places no es tindran en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça. Els encreuaments de vies i els xamfrans no tindran la consideració de places.

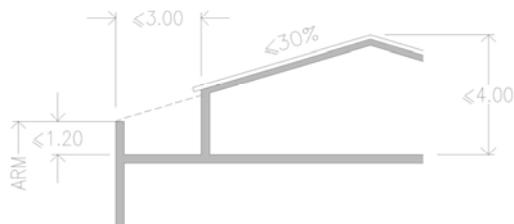
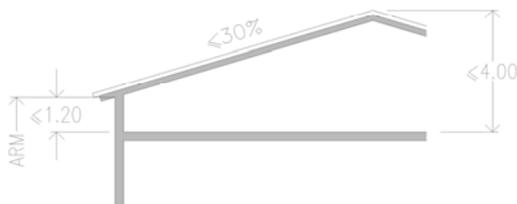
POUM MAIÀ DE MONTCAL

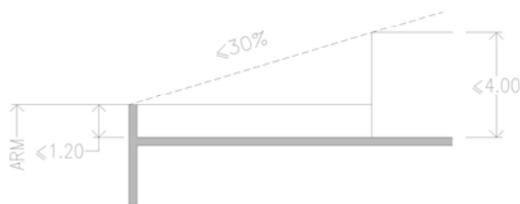
6. Edificis amb façana a parcs, jardins, equipaments i dotacions: En aquests casos, l'alçada reguladora màxima serà la més alta de les corresponents a les dues façanes de la mateixa illa, contigües a aquella de la qual es tracta.

7. Carrers que inclouen dins seu altres sistemes generals, o jardins.

Qual el solar, a través del vial, doni a un sòl destinat a d'altres sistemes, com ferrocarrils, línies de transport d'energia o de gas, llits de rius o d'altres, en cap cas edificables, l'alçada reguladora serà la corresponent a una amplada de vial doble del vial en què recau el solar. Les amplades més grans per l'existència d'aquests sistemes, o d'altres vials a l'altre cantó, no es tindran en compte mai a efectes del càlcul de l'alçada reguladora.

Esquemes acabats coberta i punt determinació Altura Reguladora Màxima





Article 201 Regles sobre mitgeres

1. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o altres causes puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà, a partir del canvi d'alçària, retirar-les un mínim de dos metres per permetre l'aparició d' obertures, vistes i llums rectes per donar-hi el tractament de façana.

2. En el cas de noves parcel·lacions, si la mitgera entre dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només seran edificables els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva prolongació a façana, sigui inferior a vint-i-cinc graus (25°). Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

Article 202 Fondària edificable

1. La fondària edificable es delimita per la línia de la façana i la línia posterior d'edificació.

2.- La fondària edificable és la delimitada a la documentació gràfica dels plànols d'ordenació del POUM.

3.- Quan aquesta alineació no estigui grafiada és la que resulta del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa la superfície de la qual equivalgui, com a mínim, al trenta per cent (30%) d'aquesta superfície, amb un màxim de fondària de vint metres (20 m.).

La figura que compleixi l'anterior condició de superfície, haurà de complir a la vegada, entre alineacions interiors, les separacions mínimes que tot seguit es fixen en base al diàmetre de la màxima circumferència inscriptible. La dimensió del diàmetre estarà en funció del nombre de plantes més gran de qualsevol de les façanes recaient a l'espai lliure interior d'illa, serà la següent:

Nombre màxim de plantes	Fins a PB + 2P	PB + 3P PB + 4P
Diàmetre mínim en metres)	8	12

4. Quan, una vegada complides les condicions de l'apartat tres, resultin edificacions amb una fondària edificable inferior a onze metres (11 m), es prendrà aquesta dimensió com a profunditat edificable, tot garantint inscriure una circumferència de vuit metres (8 m) de diàmetre. Quan per raons de les dimensions de l'illa ni tan sols fos possible complir la darrera condició, el conjunt de les parcel·les, en les quals l'amplada total entre alineacions de vialitat oposades sigui inferior a 30 metres (30 m), serà totalment edificable.

5. Les parcel·les que no siguin totalment edificables perquè ultrapassen, entre fronts de vialitat, l'amplada de trenta metres (30 m) i a la vegada no donen a l'espai lliure interior d'illa, s'obriran a aquest, a través dels patis de ventilació. Les dimensions d'aquestes hauran de permetre la inscripció d'un cercle de vuit metres (8 m) de diàmetre. Els centres de tals cercles seran situats en el lloc geomètric dels punts equidistants de les alineacions oposades.

6. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser ultrapassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints.

7. Les porcions de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable, , no seran edificables per damunt de la planta baixa encara que els correspongués per una altra alineació de vialitat si no tenen façana a aquest carrer. La mateixa consideració tindran i se subjectaran a la mateixa restricció les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no assoleixin la fondària edificable i el límit de l'espai interior d'illa.

8. Els solars que no assoleixin una fondària edificable mínima de vuit metres (8 m) no seran individualment edificables.

Excepcionalment, es permetrà l'edificació en parcel·les consolidades, entre altres construïdes, només per a ús d'habitatge unifamiliar o bifamiliar i ús comercial en les plantes baixes, quan sigui impossible materialment augmentar la fondària de la parcel·la. Caldrà garantir la indivisibilitat de la finca a efectes urbanístics.

9. La fondària edificable no vindrà modificada per l'existència de passatges ni per la inclusió a l'espai lliure interior d'illa o en algunes de les parcel·les amb front a via pública de sòl públic destinat a jardí, parc, dotacions o equipaments. En aquests supòsits el càlcul de la profunditat edificable es farà en la forma establerta per aquestes normes, com si aquestes parcel·les fossin edificables per a usos privats.

10. En cap dels casos previstos en els epígrafs 5, 6 i 8 no serà possible construir cossos sortints sobre l'espai lliure interior d'illa, ni tan sols els oberts.

11. En els casos de reculada d'alineacions de vial al llarg de tota la façana d'una illa, la fondària edificable d'aquesta façana serà mantinguda en la dimensió reculada quan es mantingui l'alçada que li correspon pel carrer de menor amplada.

Article 203 Espai lliure interior

1. L'ocupació amb edificació de l'espai lliure interior d'illa se subjectarà a les següents prescripcions:

a) La planta baixa és la indicada en la documentació gràfica o indicada específicament en l'ordenació de cada zona.

En el cas de que no quedi grafiada en la documentació gràfica o indicada a la zona específica.

b) La planta baixa podrà ultrapassar la fondària edificable quan la parcel·la o solar compleixi simultàniament les condicions següents:

. Que l'amplada mitjana de la parcel·la en el pati interior d'illa sigui igual o superior a la longitud de façana mínima.

. Que la superfície de la parcel·la en l'espai interior d'illa sigui igual o superior a noranta metres quadrats (90 M2).

c) L'edificació podrà ocupar amb plantes soterrànies la totalitat de la parcel·la sempre que es respectin l'existència de les espècies arbòries existents més significatives i es prevegi el posterior ajardinament en una superfície mínima del 50%, deixant la llosa superior del possible soterrani a 1,00 m per sota de la rasant definitiva del terreny i que l'estructura d'aquesta llosa sigui adequada per suportar el pes d'una capa de terra d'aquesta profunditat.

d) Quan la superfície de la parcel·la en l'espai interior d'illa en planta baixa sigui inferior a noranta metres quadrats (90 M2), o bé es delimiti com a pati protegit, es permetrà alternativament

. Un espai adossat a l'alineació posterior de la fondària, superant-la com a màxim 4 metres en paral·lel, amb una ocupació no superior al 20%, i una distància mínima de 6 metres al límit de fons de la parcel·la.

. Un espai adossat al límit de fons de la parcel·la amb una separació de, com a mínim, 6 metres del límit de la fondària edificable, i amb una ocupació no superior al percentatge indicat en el paràgraf anterior.

2. L'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà estendre's referida a la rasant del carrer, fins a una fondària igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada.

En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus (45°) des del límit de fondària edificable de la parcel·la oposada, traçat a l'alçada màxima de la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa forma des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.

En casos en què la parcel·la sobrepassi la fondària que assenyala el paràgraf primer d'aquest segon apartat, sense arribar a cap altre carrer, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se a altra alçada que la que correspondria a un solar amb façana a l'alineació oposada i que tingués per façana el segment interceptat, en aquell front, per dues perpendiculars traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.

3. L'edificació a l'espai lliure interior d'illa no podrà ser ocupada per a usos d'habitatge, quan la seva superfície i els seus accessos es desenvolupin exclusivament dins d'aquest.

Els usos d'habitatge dins de l'edificació a l'espai lliure interior d'illa seran admesos únicament en els casos en què formin part inseparable d'habitatges, els accessos i la superfície majoritària dels quals, es trobin dins de la part de parcel·la solar compresa dins de la fondària edificable.

Excepcionalment i quan les condicions geomètriques i ambientals de l'illa ho facin possible, podran implantar-se habitatges dins de l'espai lliure interior d'illa, sempre i quan així vingui previst per mitjà de la formulació d'un Pla de Millora Urbana que abasti com a mínim l'àmbit sencer de les finques afectades, així com la totalitat de l'interior de l'illa que es tracti.

L'objecte d'aquest Pla de Millora Urbana serà, en tot cas, establir una ordenació de l'interior de l'illa amb la finalitat de millorar les seves condicions ambientals i esponjar els espais edificables, obtenir nous espais lliures, i en el seu cas, permetre la relocalització d'aprofitaments derivats de la impossibilitat d'edificar que pugui donar-se per l'existència d'edificis i elements inclosos en el catàleg. El Pla especial haurà de contenir una justificació explícita de la idoneïtat i la conveniència de la solució proposada, així com de la seva viabilitat en ordre a la resolució dels següents factors bàsics:

. Objectius de millora urbanística que es plantegen.
. Condicions d'idoneïtat de l'Interior d'illa per a la implantació d'habitatges en funció de la seva superfície, forma geomètrica i característiques de les edificacions existents.

. Coherència de l'àmbit d'ordenació del Pla especial, amb relació al conjunt de l'illa.

- . Integració arquitectònica dels nous volums edificables amb relació al conjunt de l'illa, i tractament de les edificacions existents amb relació a la nova ordenació.
- . Condicions d' assolellament, il·luminació i privacitat dels habitatges, i compatibilitat amb d'altres usos que es produeixin a l'interior de l' illa.
- . Accessibilitat als habitatges i al conjunt que conformen.
- . Ordenació, règim, tractament i condicions de manteniment dels accessos i espais lliures privats d'ús comunitari.

Article 204 Reculades

1. Els modes de recular l'edificació en el tipus d'ordenació segons alineació de vial seran:

- a) Reculada a tot el front d'alineació de l'illa.
- b) Reculada a la totalitat de les plantes de l' edifici.
- c) Reculada a plantes pis.
- d) Reculada a plantes pis a la vora de la mitgera.

2. Les alineacions reculades en la modalitat a. s'admetran quan l' espai que resti lliure a conseqüència de la reculada es destini a l' eixamplament de les voreres. Aquest sòl serà de cessió gratuïta al Municipi perquè el destini a l'eixamplament del vial; les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari.

L' alçada reguladora màxima aplicable a les finques reculades serà la que correspongui a l'amplada del vial, comprès l' eixamplament. La reculada serà uniforme al llarg de tota l'alineació, comprendrà el tram d'illa entre carters i la profunditat edificable quedarà disminuïda en la profunditat de la reculada excepte quan l'alçada sigui la del carrer abans de recular. La fondària corresponent a la totalitat de l' illa seguirà determinant-se a partir de l'alineació de vialitat anterior a la reculada. De l'alçada reguladora màxima, conseqüència de l' eixamplament, només se'n beneficiaran les finques reculades. Als altres trams de carrer i a la façana oposada a la que recula, encara que s'hi edifiqui després de recular, l'alçada reguladora màxima es determinarà tenint en compte l'amplada del vial anterior a l' eixamplament. La llicència d'edificació s' atorgarà condicionada a la cessió gratuïta del sòl i a l' obligació de suportar les despeses d'urbanització, així com les del projecte d'urbanització.

La cessió serà formalitzada en un document administratiu, previ a la llicència i facultarà l'Administració per a l' ocupació del terreny.

3. Les alineacions reculades en la modalitat b., o sigui, en totes les plantes i en part d'una façana d'illa, s'admeten generalment si compleixen els requisits següents:

- . que la reculada s'estengui, almenys, una longitud de vint metres (20 m). Si es tracta d'edificis destinats a usos públics o col·lectius la longitud mínima és de catorze metres (14 m);
- . que la reculada s'iniciï a més de tres coma seixanta metres (3,60 m) de cada mitgera;
- . que en fer-ho es diferenciïn clarament els espais de propietat privada dels de propietat pública.

Les reculades regulades en aquest apartat:

POUM MAIÀ DE MONTCAL

- . no donen lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada;
- . no modifiquen la profunditat edificable, que s'amidarà des de l'alineació de vial o de carrer.
- . no donen lloc a augments d'alçada reguladora ni a compensacions de volums.

4. Les reculades en la modalitat c., o sigui, en plantes pis sense reculada a la planta baixa, es permeten si concorren els requisits següents.
que els edificis projectats tinguin una façana de més de vint metres (20 m).

- . que la reculada s'iniciï a més de tres coma seixanta metres (3,60 m) de cada mitgera.
- . que la separació entre paraments oposats compleixi les dimensions mínimes establertes per als patis de llum mixtos.

5. Les reculades en la modalitat d., només s'admetran per sobre de la planta baixa, i s'hauran de donar les condicions següents:

que només s'efectuï a una de les mitgeres de la parcel·la.

- . Que se separi a tot el llarg de la mitgera al menys tres coma seixanta metres (3,60 m).
- . Que a l'espai lliure interior d'illa s'hi pugui inscriure una circumferència d'almenys deu metres (10 m) de radi.

6. A més de les regles anteriors, en planta baixa es permeten façanes porticades formant voltes o porxos, sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada es projecti en tota l'extensió d'un tram de la façana entre carrers i com a mínim, de tres metres (3,00 m) i l'alçada lliure mínima de tres coma seixanta metres (3,60 m).

SECCIÓ 6 NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA.

Article 205 Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació

Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són:

- Forma i mida de la parcel·la
- Desenvolupament del volum edificable
- Alçada màxima i nombre de plantes
- Ocupació màxima de parcel·la
- Sòl lliure d'edificació
- Adaptació topogràfica de terreny

Article 206 Forma i mida de la parcel·la

Es precisen en detall en la reglamentació de cada zona.

Article 207 Desenvolupament del volum edificable

1. El volum màxim edificable permès a cada parcel·la inclosos els vols dels cossos sortints i dels elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars. El sostre edificable resultarà de la intensitat neta d'edificació de cada parcel·la o conjunt de parcel·les.

2. Quan en la regulació de la zona es fixin, en funció de la mida de la parcel·la, límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'hauran de respectar, encara que això representa que no es pot aprofitar el màxim sostre segons l'índex d'intensitat d'edificació.

Article 208 Alçada màxima i nombre de plantes

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que segons el relleu del terreny tingui la consideració de planta baixa.

En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny l'edificació es desenrotlli escalonament, els volums de l'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

2. Es determina que tot el volum de l'edificació, incloent coberta i elements sortints, haurà d'estar inclòs en un gàlib o espai màxim format pel terreny natural i un pla o superfície alabejada paral·lela al terreny natural.

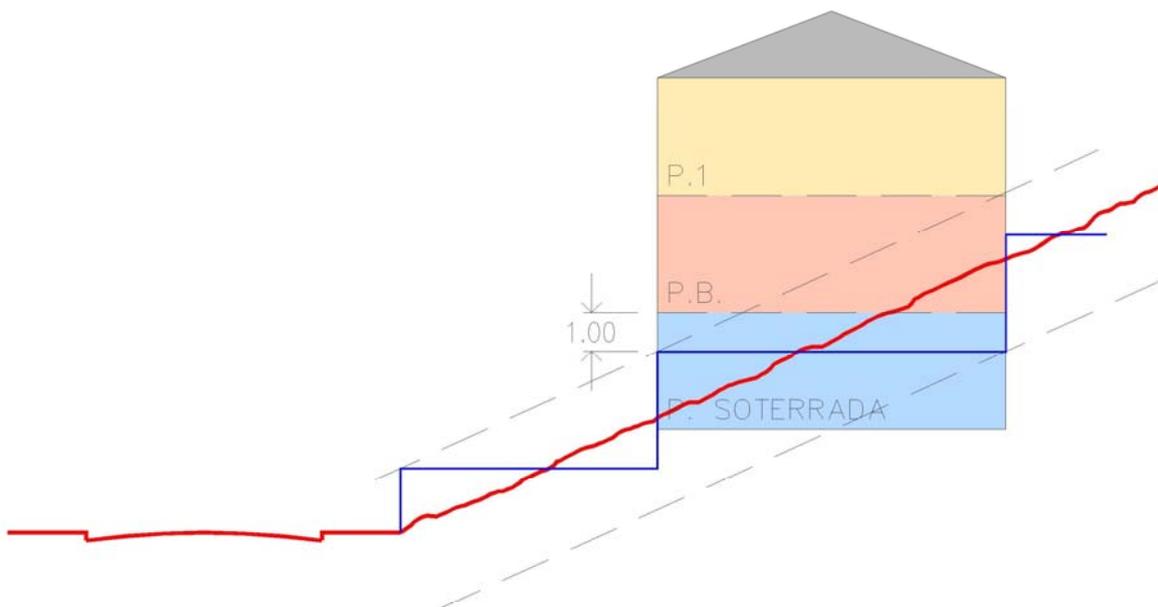
3. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, encara que, en determinats casos, es permetrà de retirar-les en part amb la finalitat de relacionar d'altra forma l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai

POUM MAIÀ DE MONTCAL

intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

4. L'alçada màxima de les tanques opaques als altres límits en cap cas podrà ultrapassar l'alçada d'ú coma cinquanta metres (1,50 m), amidats des de la cota natural del terreny en la partió amb el veí.

5. En el cas de noves parcel·lacions, si la partió entre dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només seran edificables els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva prolongació a façana, sigui inferior a vint-i-cinc graus (25°). Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.



Article 209 Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la és la que s'estableix en les Normes aplicades a cada zona. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, desmunts i excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la.

Article 210 Sòl lliure d'edificació

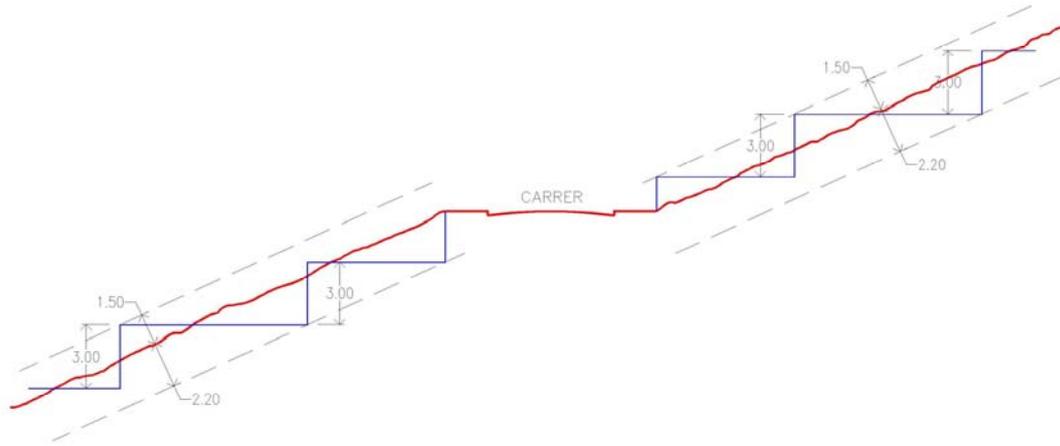
1. Els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ser objecte de cap altre aprofitament edificable que no sigui el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades en la parcel·la o parcel·les.
2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits establerts per als patis mancomunats.
- 3.- En cada zona es determinarà les separacions de les edificacions respecte els límits de parcel·la, a carrer i a altres lindars.

Article 211 Adaptació topogràfica de terreny

En casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:

- a) Les plataformes de nivellació de la parcel·la no es podran situar a més d'ú coma cinquanta metres (1,50 m) per damunt o a més de dos coma vint metres (2,20 m) per sota de la cota natural del terreny natural.
A tal efecte el terreny acabat no superarà mai uns plans o superfícies paralel·les al terreny natural original, situades a ú coma cinquanta metres (1,50 m) per damunt de la cota natural ni a una alçada superior de dos coma vint metres (2,20 m) per sota de la cota natural.
- b) Els murs de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de tres metres (3,00 m).
- c) Els talusos que quedin vistos després del moviment de terres no superaran mai la proporció d'un metre d'altura per cada tres metres d'ample (talús 1/3) .

POUM MAIÀ DE MONTCAL



CAPÍTOL II CLASSIFICACIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES DÚS

SECCIÓ 1 DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS USOS

Article 212 Classes i tipus d'usos

1.- A efectes de la regulació de les zones i del desenvolupament del planejament derivat, els usos, segons la seva funció urbanística, es classifiquen en usos generals i usos específics.

- Els usos generals són els que s'estableixen genèricament pels sectors, entesos com àmbits de planejament o com agrupació d'un conjunt de zones.

- Els usos específics són els que s'estableixen concretament per a fes zones en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable.

En la regulació es contempen els tipus d'usos següents segons la funció:

1. Residencial
 - 1.1 Habitatge
 - a) Unihabitatge
 - b) Bihabitatge
 - c) Plurihabitatge
 - d) Habitatge rural (familiar i temporer)
 - e) Habitatge dotacional
 - 1.2 Residència col·lectiva (gent gran, estudiants...)
2. Terciari i serveis
 - 2.1 Oficines i serveis (en general)
 - 2.2 Comercial
 - a) Petit comerç
 - b) Establiments comercials mitjans
 - c) Grans establiments comercials
 - 2.3 Allotjament temporal (turisme)
 - a) Hotelers
 - b) Turisme rural
 - c) Càmping
 - 2.4 Restauració
 - 2.5 Recreatiu i d'espectacles
3. Industrial, logístic i tecnològic
 - 3.1 Industrial
 - a) Petit taller
 - b) Taller i indústria mitjana
 - 3.2 Magatzem
4. Agrari i recursos naturals
 - 4.1 Agrícola
 - 4.2 Ramader
 - 4.3 Forestal
 - 4.4 Extractiu

5. Dotacions públiques
 - 5.1 Sanitarioassistencial
 - a) Hospital (allotjament)
 - b) Assistencial
 - 5.2 Educatiu
 - 5.3 Esportiu
 - 5.4 Sociocultural
 - 5.5 Religios
 - 5.6 Administratiu
 - 5.7 Proveïment i abastament
6. Serveis tècnics i ambientals
7. Mobilitat (Comunicacions)
 - 7.1 Aparcament
 - 7.2 Gasolineres
8. Lleure i ambiental (Espais lliures)
 - 8.1 Lleure
 - 8.2 Ambiental (ecològic, paisatgístic, fluvial, marít.)

2. En funció del grau de permissivitat s'estableix la classificació d'usos següent:

- a) Usos principals que són els que caracteritzen un sector o una zona.
- b) Usos compatibles són els que s'admeten secundàriament en un sector o una zona.
- c) Usos prohibits són els que no s'admeten en un sector o una zona.

Article 213 Habitatge

És el que correspon a aquells edificis destinats a habitatge o residència familiar. S'estableixen les categories següents:

1.1 Unihabitatge: es refereix als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'unihabitatge tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a la trama urbana, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una sola família o llar.

1.2 Bihabitatge: es refereix a un edifici que inclou dos habitatges amb accés independent a través d'una zona comuna.

1.3 Plurihabitatge: es refereix a un edifici que inclou més de dos habitatges. El plurihabitatge no comprèn els apart-hotels ni cap ús subsumible en l'ús hotel·ler.

1.4 Habitatge rural: es refereix a un habitatge familiar, associat a les activitats permeses al sòl no urbanitzable en el qual està ubicat.

1.5 Habitatge dotacional: actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Ve regulat per l'TÍTOL II CAPÍTOL II SECCIÓ 7 Article 86 .

Article 214 Residència col·lectiva

Comprèn els allotjaments col·lectius destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: albergs de joventut, residències d'estudiants, de gent gran, religiosos i d'altres similars. S'exceptuen els equipaments comunitaris i els hotelers.

Article 215 Oficines i serveis

Comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria i els despatxos professionals o similars

Article 216 Comercial

És el que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns productes o mercaderies, àdhuc quan les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usuals en el comerç. La definició, el tipus, classificació i característiques dels establiments comercials es regularan per allò establert als articles 5 i 6 del Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials.

El Decret Llei classifica els establiments comercials per categoria d'establiment, en funció de la seva superfície de venda:

- a) Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.
- b) Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.
- c) Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.

Article 217 Allotjament temporal (turisme)

- a) L'ús 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'hostaleria i els seus serveis. Pel que fa a categoria, nombre màxim de llits i nombre màxim de places es tindrà en compte la legislació autonòmica vigent al respecte.
- b) Turisme rural, admet l'allotjament de les persones i aquelles activitats relatives a l'explotació agrícola i ramadera compatibles. En el catàleg corresponent

s'indiquen les edificacions preexistents que també admeten l'activitat turística de caràcter rural.

c) Càmping

1. Aquest ús només serà admès en aquells sòls específicament indicats pel POUM.
2. El Pla Especial, d'obligatòria redacció segons la legislació urbanística autonòmica vigent, determinarà les obres i instal·lacions necessàries per a dotar dels serveis adequats el càmping projectat i que abastaran almenys:
 - Els accessos
 - La captació, potabilització, dipòsits de distribució de l'aigua potable.
 - La xarxa d'aigües residuals, la seva depuració i abocament
 - La connexió, transformació i xarxa de distribució d'energia elèctrica
 - La xarxa d'enllumenat
 - Instal·lacions i serveis complementaris
3. La seva implantació es farà sempre de la forma més natural possible. Els desmunts i els terraplens que s'hi puguin projectar hauran de complir amb els paràmetres reguladors de l'adaptació topogràfica indicats en l'article 210 d'aquestes Normes.
4. Les edificacions seran exclusivament de planta baixa i rebran un tractament formal d'acord al caràcter de la zona i mai podran ser utilitzades per donar allotjament prolongat.
5. No s'admetran tallades d'arbres que modifiquin greument el paisatge existent.
6. La regulació del càmping es regirà, a més, pel que disposen el Decret 55/1982, del 4 de febrer, sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi, i el Decret 167/1985, de 23 de maig pel qual es determina el procediment per a l'autorització dels establiments dedicats a la pràctica del càmping i les disposicions que el desenvolupin, modificat pel Decret 235/1994.
7. Queda prohibida l'acampada lliure en tot el terme municipal.

Article 218 Restauració

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges, botigues amb degustació i similars.

Article 219 Recreatiu i d'espectacles

1. L'ús recreatiu i d'espectacles és el referent a les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'esbarjo, no compreses en altre classe d'ús. Aquest ús inclou els espectacles públics i les activitats recreatives.

2. Els espectacles públics són les representacions, les actuacions, les exhibicions, les projeccions, les competicions o les activitats d'altre tipus adreçades a l'entreteniment o al lleure, realitzades davant de públic, i dutes a terme per artistes, intèrprets o actuants, que intervenen per compte d'una empresa o per compte propi. S'inclouen: els espectacles cinematogràfics, espectacles teatrals, espectacles d'audició, espectacles musicals, les manifestacions festives de caràcter cultural i tradicional i els espectacles de circ.

3. Són activitats recreatives aquelles que ofereixen al públic la utilització de jocs, de màquines o d'aparells o el consum de productes o serveis, així com també aquelles que congreguen persones amb l'objecte principal de participar en l'activitat o de rebre serveis amb finalitat d'oci, entreteniment o diversió. S'inclouen: bar musical, restaurant musical, discoteca, sala de ball, sala de festes amb espectacle, sala concert, discoteques de joventut, karaoke, sales de festes amb espectacle i concerts d'infància i joventut, cafè teatre i cafè concert, establiments de règim especial.

Article 220 Industrial

1. Es consideren usos industrials els dirigits a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i gestió de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos o processos tècnics utilitzats.

2. Atenent a les característiques dels seus usos específics, i sense contradir el que disposi la legislació específica en cada matèria, es fa la següent divisió:

- a) Petit taller. Són aquelles activitats no molestes per a l'habitatge, de caràcter individual i familiar, que utilitzen màquines mogudes a mà o per motors de petita potència que no transmetin molèsties a l'exterior i que no produeixin sorolls, vibracions ni emanacions, olors, gasos, ni pols. Potències fins a 0,75Kw.
Com per exemple les activitats vinculades a l'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris o aquelles activitats vinculades a les professions artístiques o lliberals i a la investigació i el desenvolupament.
- b) Taller i indústria mitjana
Comprèn aquelles indústries que essent compatibles amb l'habitatge per no produir efectes molestos greus sobre l'entorn, no s'admeten en promiscuïtat amb aquest.

3. Degut a la proximitat dels sectors d'activitats econòmiques al nucli urbà, es vol aconseguir minimitzar els riscos i impactes que el sector pugui ocasionar. Per això es vol establir una limitació en la tipologia d'activitats permeses. Es farà servir la classificació establerta als annexos de la Llei 20/2009 i successives modificacions.

No s'admetran:

- Les activitats incloses en l'Annex I i a l'Annex II.1

S'admetran les següents activitats de l'Annex II.2 i de l'Annex III :

Grup 3 :

- 3.22. Taller de serralleria
- 3.32. Fabricació d'articles de joieria, orfebreria, argenteria, bijuteria i similars, amb una superfície de (m²)

Grup 6 :

- 6.1. Instal·lacions per al tractament previ (operacions de rentatge, blanqueig, mercalització, formació de xantogents) o per al tint de fibres o productes tèxtils quan la capacitat de tractament sigui de (t/d)

POUM MAIÀ DE MONTCAL

- 6.2. Instal·lacions per l'adob, quan la capacitat de tractament de productes acabats (t/d)
- 6.3. Fabricació de feltres, buates i làmines tèxtils no teixides
- 6.4. Filatura de fibres
- 6.5. Fabricació de teixits
- 6.6. Acabats de pell
- 6.7. Obtenció de fibres vegetals per procediments físics
- 6.8. Amaratge del lli, del cànem i d'altres fibres tèxtils
- 6.9. Filatura del capoll del cuc de seda
- 6.10. Tallers de confecció, calçat. marroquineria i similars

Grup 7 :

- 7.2a. Matèria primera animal (que no sigui la llet) d'una capacitat d'elaboració de productes acabats
- 7.2b. Matèria primera vegetal d'una capacitat de producció de productes acabats (mitjana trimestral)
- 7.3. Tractament i transformació de la llet, amb una quantitat de llet rebuda (valor mitjà anual) (t/d)
- 7.4. Producció de midó
- 7.5 Instal·lacions d'emmagatzematge de gra i farina, amb una capacitat (t)
- 7.6. Carnissries amb obrador
- 7.7. Paneteries amb forns de potència superior a 7,5 kw
- 7.8. Tractament, manipulació i processament de productes de tabac.

Grup 8 :

- 8.1. Combustió de la pols de suro
- 8.2. Impregnació o tractament de la fusta amb oli de creosota o quitrà
- 8.3. Fabricació de mobles (t/d)
- 8.4. Fabricació de fulloles, taulons contraplacats i d'enllistonats amb partícules aglomerades o amb fibres, i fabricació d'altres taulons i plafons, amb una producció de (t/d)
- 8.5. Tractament del suro i producció d'aglomerats de suro i linòlemus
- 8.6. Instal·lacions de transformació del suro en pannes de suro. Bullidors de suro.
- 8.7. Serradura i especejament de la fusta i del suro
- 8.8. Tractament de suro en brut i fabricació de productes en suro
- 8.9. Fusteries, ebenisteries i similars de qualsevol superfície si disposen d'instal·lacions de pintura, envernissament o lacatge

Grup 12 :

- 12.11. Dipòsit i emmagatzematge de mercaderies, amb una capacitat de 1000 m³ i una superfície de 2000 m²
- 12.18a. Tallers de reparació mecànica, exclosos els de reparació de vehicles automòbils que disposin d'instal·lacions de pintura i tractaments de superfícies

POUM MAIÀ DE MONTCAL

- 12.18b. Tallers de reparació de vehicles de motor i material de transport. Que no fan operacions de pintura, amb una superfície (m2)
- 12.32. Centres veterinaris
- 12.33. Centres i establiments que alberguen, comercialitzen, tracten i reproduïxen animals que no estan compresos en els anteriors annexos i ultrapassen l'equivalent a 500 kg de pes viu
- 12.34. Centres de cria i subministrament i centres usuaris d'animals d'experimentació
- 12.35a. Activitats recreatives excepte les de restauració
- 12.35b. Activitats recreatives de restauració
- 12.40. Bugaderia no industrial
- 12.41. Instal·lacions de neteja en sec en establiment comercial
- 12.50. Establiments comercials de superfície total (m2)

A més, les activitats permeses hauran de tenir en consideració els aspectes següents:

4. Contaminació odorífera, les activitats susceptibles de generar olors hauran d'adoptar les mesures necessàries i duran a terme bones pràctiques per tal de minimitzar l'impacte a l'entorn i les persones.

No es permetran les activitats que generin algun tipus d'emissió odorífera que es pugui detectar sense instruments.

L'adopció d'aquestes mesures es justificarà mitjançant un informe que s'haurà de presentar a l'Ajuntament.

5. Contaminació acústica. Segons l'annex 3 i 4 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, els valors límit d'immissió a l'ambient exterior i interior degut a les activitats i veïnat per a cada zona de sensibilitat acústica són els que es recullen a continuació:

Interior			Exterior		
Zona de sensibilitat	Valors límit d'immissió LAr en dB(A)		Zona de sensibilitat	Valors límit d'immissió LAr en dB(A)	
	Dia	Nit		Dia	Nit
A, alta	30	25	A, alta	60	50
B, moderada	35	30	B, moderada	65	55
C, baixa	35	30	C, baixa	70	60

Les activitats susceptibles de generar contaminació acústica hauran de justificar l'adopció de mesures correctores mitjançant un informe que s'haurà de presentar a l'Ajuntament.

Els Pla Parcial que desenvolupi el sector d'activitats econòmiques SUD 2 haurà de tenir especial cura en minimitzar els impactes sobre els espais naturals colindants i de l'existència del nucli urbà, a tal efecte limitaran les sensibilitats acústiques a tenir en compte en cada cas.

6. Consum d'aigua. Per tal de minimitzar el consum d'aigua del sector industrial, les activitats instal·lades i principalment les activitats que utilitzin l'aigua com a element destacat del procés productiu o de transformació, hauran d'adoptar les millors tècniques disponibles per tal d'estalviar aigua.

L'adopció d'aquestes mesures es justificarà mitjançant un informe que s'haurà de presentar a l'Ajuntament.

En els espais lliures d'edificació, s'ha de prioritzar l'enjardinament enfront el pavimentat. Si això no és possible potenciar la instal·lació de paviments permeables (paviments de sauló o llambordes) que facilitin la infiltració.

Article 221 Magatzem

S'entén per magatzem aquell local on es guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es faci en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial. Condicions de reserva d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts.

Article 222 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.

Article 223 Ramader

Es consideren activitats ramaderes les activitats relacionades directament amb la cria, reproducció i aprofitament d'espècies animals domesticades (inclou també les granges de caragols), així com les activitats d'acollida i manteniment d'animals domèstics (gosses, hípiques i similars).

Article 224 Forestal

S'entenen com a usos forestal totes les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes regulats per la Llei Forestal de Catalunya i els reglaments que la desenvolupen.

Article 225 Extractiu

Comprèn aquelles activitats que aprofiten i manipulen elements minerals que extreuen del subsòl, relacionades amb la mineria.

No s'admeten activitats extractives en tot el terme municipal de Maià de Montcal, llevat de les existents en el moment d'aprovació definitiva d'aquest POUM.

Article 226 Sanitarioassistencials

- a) Hospital (allotjament), Comprèn les activitats relacionades amb el tractament i allotjament de malalts. Inclou les clíniques i els hospitals.
- b) Assistencial, Comprèn les activitats relacionades amb el tractament de malalts, sense allotjament, tal com consultoris, dispensaris, clíniques de dia. També s'inclouen aquells establiments que prestin una funció social a la comunitat, casals menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, centres d'atenció especialitzada per a disminuïts, centre de dia per a gent gran, centres de reinserció social..

Article 227 Educatiu

L'ús educatiu comprèn l'ensenyament reglat (preescolar, nivells primaris i secundaris, batxillerat i universitari) i l'ensenyament no reglat en totes les modalitats (escola bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) que s'imparteixen en escoles públiques o privades, centres docents homologats.

Article 228 Esportiu

Comprèn les activitats de prestació de serveis dedicat a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ser camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, esquaix, piscines i similars. També l'hípica en sòl no urbanitzable.

Article 229 Sociocultural

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

Article 230 Religió

Comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos o directament lligades als temples i esglésies.

Article 231 Administratiu

Comprèn els centres administratius de les diferents institucions estatals, ajuntaments, administracions d'hisenda, consells comarcals.

Article 232 Proveïment i abastament

Comprèn aquelles activitats destinades a subministrament de matèries primeres com mercats.

Article 233 Serveis tècnics i ambientals

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Els serveis mediambientals comprenen les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la reutilització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

Formen part d'aquests serveis les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

Article 234 Regulació de l'ús d'aparcament

1. 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 50%, 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 aquest mateix article, ja sigui a l'interior del mateix solar o en parcel·les situades a un radi menor a 100 mts. del propi edifici. En aquest darrer cas, serà requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència de primera ocupació la presentació de l'escriptura de compra de les places d'aparcament necessàries.

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

3. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn vindran regulades per allò que estableixi la legislació sectorial vigent aplicable i l'ordenança municipal que reguli l'ús d'aparcament.

4. Aquest POUM determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos i sostres permesos en cada zona:

a.- Habitatges Plurifamiliars :

1 plaça per cada habitatge de nova creació de superfície inferior a 60 m² construïts.

1,5 places per cada habitatge de nova creació de superfície superior a 60 m² construïts.

Excepte que la normativa específica de la zona indiqui el contrari, i sens perjudici del què estableix l'apartat 1 del present article.

b.- Habitatges Unifamiliars :

1 plaça d'aparcament per cada 90 m² de sostre construït d'habitatge.

c.- Ús Hoteler:

- Per a hotels i hotels o apartaments, d'acord amb les categories establertes pel Decret 176 / 1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons disposi, respectivament, de 5, 4, 3, 2 o 1 estrella de categoria.

d.- Ús Comercial:

- Per a comerços amb una superfície de venda major de 400 m². i menor de 1.300 m²., s'haurà de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a 2 places per cada 100 m². edificats.

- Per a comerços amb una superfície de venda major de 1.300 m²., s'haurà de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a 2 places per cada 100 m². edificats.

e.- Ús d'Oficines i Serveis: han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 100 m². construïts, no sent d'aplicació aquesta norma quan per aplicació d'aquests criteris en resulti una dotació inferior a 5 places.

f.- Ús Industrial i Magatzem: han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 200 m². construïts, no sent d'aplicació aquesta norma quan per aplicació d'aquests criteris en resulti una dotació inferior a 5 places.

g.- Sanitari: únicament els usos sanitaris del tipus "a" han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 10 llits, no sent d'aplicació aquesta norma quan per aplicació d'aquests criteris en resulti una dotació inferior a 5 places. En la resta d'usos sanitaris, tipus "b" i "c", seran d'aplicació els criteris de reserva d'aparcaments indicats per a l'ús d'oficina i serveis.

a) Usos no definits explícitament: s'aplicarà per analogia la reserva indicada en el grup de major similitud.

5. Seran causa d'exempció de les previsions d'aparcament els casos següents:

a.- En parcel·les amb un front inferior a 5 mts.

b.- En edificis catalogats, quan no sigui compatible amb la conservació de l'edifici,

c.- En aquells solars en què la forma impossibiliti la ubicació de les places d'aparcament obligatòries.

d.- Per raons tècniques demostrables (aqüífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntalaments de terres exagerats, etc. ...).

e.- En l'àmbit de La Cellerà, clau 1a

Article 235 Gasolineres

Les estacions de serveis són els establiments de venda i distribució de carburants i combustibles. Es regularan per les disposicions específiques de la seva activitat.

Article 236 Lleure

Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquestes activitats.

Article 237 Ambiental

Comprèn les activitats orientades a la protecció d'espais o territoris no edificats que tenen determinades característiques medi ambientals o paisatgístiques i que són vulnerables a la pressió urbana.

Es refereix a sòls que constitueixen un hàbitat d'espècies animals o vegetals, valuós per a l'equilibri ecològic i per a la millora de la qualitat ambiental així com els espais o territoris que destinats o no al conreu, reuneixen les esmentades característiques i sobretot les paisatgístiques, i que no poden donar suport a més activitats de tipus ramader que les actualment implantades i previstes per les normes. També fa referència a les dinàmiques que fan possible aquests hàbitats (continuïtats d'espais lliures, vegetació, ecosistemes, etc.).

TÍTOL VII DISPOSICIONS ADDICIONALS, TRANSITÒRIES, FINALS I DEROGATÒRIES.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera Usos disconformes

1. Es consideraran usos disconformes les activitats diferents a les admeses en la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran canvis de millora i ampliació sempre que no s'incrementi la càrrega contaminant de l'activitat autoritzada.

Segona Volums disconformes i fora d'ordenació

1. Quan els edificis i instal·lacions construïdes amb llicència atorgada amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades al paràgraf següent.

2. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que requereixen la higiene, ornament i conservació de l'immoble.

3. Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del planejament, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, aquestes es consideren en situació de volum disconforme.

4. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquestes Normes estableix per a cada zona.

Tercera Parcel·les fora d'ordenació

1. En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableix el POUM per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'any 1984, d'aprovació de les NNSS que es revisen.

Quarta

Atesa la situació de desenvolupament d'alguns àmbits de planejament fixats en les NNSS de l'any 1984, aquelles figures de planejament aprovades definitivament amb anterioritat a aquest POUM, que no s'hagin executat totalment, continuaran vigents en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest POUM.

Cinquena

En les situacions d'activitats de vivers existents que disposin de llicència municipal, es permet la seva continuïtat, sense que es puguin ampliar ni donar noves llicències.

En les activitats existents en Sòl No Urbanitzable que disposin de llicència municipal podran mantenir l'activitat, sense poder ampliar-la.

Sisena

L'ajuntament ha de constituir el Patrimoni Municipal del sòl i d'habitatge d'acord amb el que preveu l'article 163 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010.

TÍTOL VIII ANNEXES NORMATIUS

CAPÍTOL I NORMATIVA PLA ESPECIAL CATÀLEG MASIES I CASES RURALS

II- NORMATIVA

Art.3 Tramitació de les llicències urbanístiques

3.1.- Per la tramitació de les llicències urbanístiques es seguirà el procediment establert en la normativa urbanística vigent.

3.2.- Per les Masies o Cases rurals catalogades en aquest Pla Especial al projecte arquitectònic s'hauran d'incorporar en el projecte arquitectònic les següent documentació: .- descripció dels serveis de què disposa i dels serveis a implantar. .- descripció dels accessos actualment existents i dels previstos. .- concreció de les previsions sobre el tractament de la topografia i la vegetació, així com dels espais exteriors (tanques, sòl,etc...).

3.3.- Per l'obtenció de les llicències urbanístiques caldrà complir la normativa relativa a la prevenció d'incendis forestals (Decret 206/2005, de 27 de setembre, de modificació del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

3.4.- A les edificacions i ruïnes situades en terrenys forestals que siguin objecte de reconstrucció o rehabilitació són d'aplicació les mesures de prevenció d'incendis forestals contingudes a l'art.3 de la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.

3.5.- Les rehabilitacions que comportin la adequació de la casa a alguna de les activitats turístiques reglamentades, serà necessari que abans d'atorgar-se la corresponent llicència s'obtingui informe favorable del Departament de Comerç, Consum i Turisme d'acord amb la normativa sectorial vigent.

3.6.- La construcció d'accessos a les edificacions que no en disposen s'ha de condicionar a l'autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge, d'acord amb l'article 12 del Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.

3.7.- L'activitat de turisme rural s'ha de tramitar d'acord amb la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

Art. 4 – Actuacions admissibles

4.1.- S'admetrà la reconstrucció i rehabilitació i ampliació de les Masies i Cases rurals determinades als art.8 d'aquest Pla Especial Urbanístic.

4.2.- Les edificacions implantades il·legalment i amb l'acció de reposició prescrita, determinades a l'art. 9 d'aquest Pla Especial Urbanístic, romandran en règim de fora d'ordenació.

4.3.- Les edificacions amb ús habitatge autoritzades abans de l'entrada en vigor de la Llei d'urbanisme a l'empara del planejament urbanístic general que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix l'esmentada llei, determinades a l'art.10 d'aquest Pla Especial Urbanístic, podran romandre sobre el territori si el planejament no ho impedeix en tant no s'hagin de refer llurs fonaments i parets mestres.

Art. 5.- Condicions d'ús

5.1.-Els usos admesos a les masies i cases rurals determinades als art.8 i 10 d'aquest Pla Especial Urbanístic, seran els d'habitatge familiar, establiment hoteler amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament, establiment de turisme rural o d'activitats d'educació en el lleure. L'autorització d'obres i usos haurà de garantir en qualsevol cas la preservació del sòl no-urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

5.2.- Es permetrà una divisió en propietat horitzontal de les masies i cases rurals catalogades, sempre i quan la superfície construïda de l'edificació principal sigui superior a 500m². El nombre màxim d'habitatges resultants serà dos i aquests hauran de tenir una superfície construïda mínima de 90m².

Art. 6.- Condicions d'edificació de les Masies i Cases Rurals

6.1.- Es permet la reconstrucció i la rehabilitació de les masies i cases rurals, aquesta haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats, eliminant aquelles addicions i annexes que distorsionin la volumetria històrica.

6.2.- Les edificacions situades en sòl no urbanitzable catalogades en els art.8 i 10 es podran realitzar les reformes necessàries per mantenir l'ús actual i els permesos per la per la normativa per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, de l'edificació principal i dels annexes. Seran susceptibles de rehabilitació aquelles construccions dels conjunts edificatoris catalogats que consten a les fitxes d'aquest Pla Especial i que no estan especificats a la pròpia fitxa com a fora d'ordenació.

6.3.- Les edificacions catalogades en els art.8 i 10 d'aquest Pla Especial es podran realitzar ampliacions de l'edificació principal, caldrà justificar cada proposta i es valorarà cada cas en el procés de tramitació de la llicència d'obres. Les ampliacions no podran suposar la creació de nous habitatges

6.4.- Les cabanyes podran recuperar-se per l'ús d'habitatge, en cap cas s'admetrà l'ampliació.

6.5.- Les construccions annexes amb unes característiques constructives que distorsionin la tipologia pròpia de la zona es consideraran fora d'ordenació. La concessió de la llicència urbanística vindrà condicionada a l'enderroc previ d'aquestes.

6.6.- Condicions estètiques:

a.- Tan per les obres de rehabilitació com per les d'ampliació s'utilitzaran els materials, els sistemes constructius i la tipologia pròpies de la zona. Els acabats i colors hauran de garantir una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

b.-S'admetrà la fusteria metàl·lica, amb perfilaria mate d'acord amb els colors els quals s'inclouen en l'annex 1.

6.7.- Es recomana l'adopció d'energies renovables com a font energètica per als consums propis de l'habitatge, especialment en tots aquells àmbits que no disposin d'electrificació rural. Els sistemes fotovoltaics representen una alternativa viable, tant tècnicament com econòmica, no tant sols en els casos en què l'electrificació convencional presenta problemes importants derivats dels costos econòmics de construcció o manteniment de les instal·lacions, sinó també a fi d'evitar l'impacte ecològic i/o paisatgístic de línies elèctriques. La bona relació energia generada amb baix cost de manteniment, la fan una solució idònia per a la gran majoria de casos amb consums energètics baixos.

6.8.- Per les separacions de les edificacions catalogades en aquest Pla Especial a carreteres es complirà la legislació sectorial vigent. La separació mínima d'aquestes edificacions a camins es fixa en 6.00m. de l'eix del camí.

6.9.- La concessió de llicència d'obres vindrà condicionada per la millora de l'accessibilitat de l'edificació. La construcció d'accessos a les edificacions que no disposen accés per a vehicles restarà condicionada a l'autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge d'acord amb l'art.12 del Decret 166/1998.

6.10.- Els projectes que es trobin en terrenys forestals hauran de justificar expressament la minimització de l'impacte ambiental de la reconstrucció de l'edificació així com de les obres d'infraestructura complementària previstes: línies elèctriques, pistes forestals, conduccions d'aigua i instal·lacions de tractament d'aigües residuals.

Art.7.- Segregacions de finques

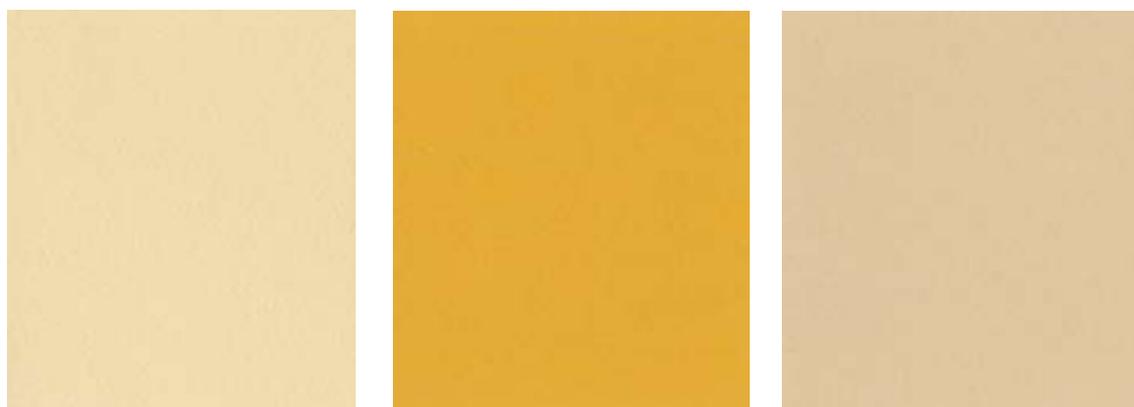
7.1.- En cas de necessitat de segregació de finca rústica amb la finalitat de rehabilitar i reconstruir les masies i cases rurals incloses en aquest Pla Especial, aquesta, quedarà regulada d'acord amb allò que estableix el Decret 169/1983, de 12 d'abril sobre unitats mínimes de conreu, pel Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre unitats mínimes forestals.

7.2.- Als efectes de segregació de finques, d'acord amb l'art.23 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, les finques forestals d'extensió igual o inferior a la unitat mínima forestal (25ha) tenen la consideració d'indivisibles. La divisió o segregació d'un terreny forestal només pot ésser vàlida si no dona a lloc a parcel·les d'extensió inferior a 25 ha.

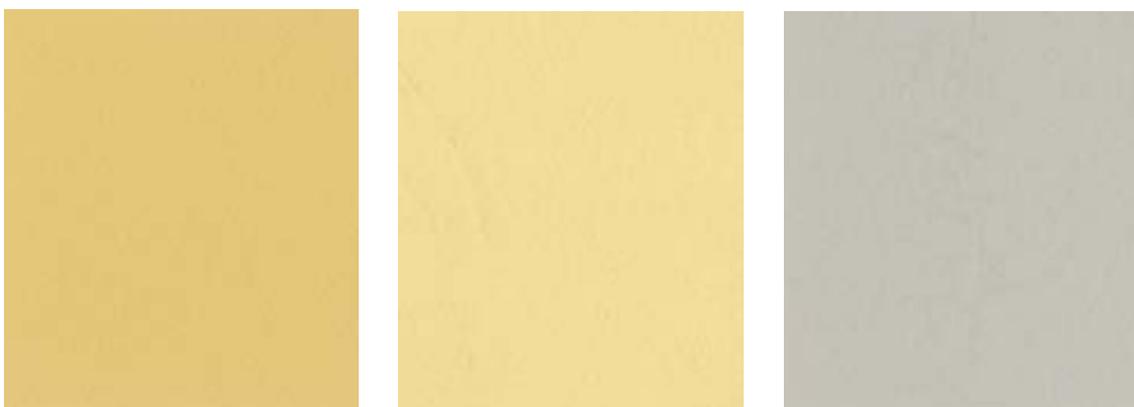
CAPÍTOL II CARTA DE COLORS



1	2	3
ROSAT DE L'ALBERA	TERRA D'ITÀLIA	TERRA DE CAMP



4	5	6
BLANC VELL	OCRE INDI	OCRE TALLAT



7	8	9
OCRE DE FANG	TERRA D'ESCUDELLA CLAR	GRIS DE BOIRA

POUM MAIÀ DE MONTCAL



10	11	12
OCRE DE SAC	ROSAT	CENDRA D'ESGLÉSIA



13	14	15
VERD DE NOUCENTS	VERD DE CAMPAMENT	VERD DE LLÈCOL

CAPÍTOL III ORDENANÇA REGULADORA DE SOROLLS I VIBRACIONS DE LA COMARCA DE LA GARROTXA

OBJECTE DE L'ORDENANÇA

Art. 1.- Objecte

L'objecte d'aquesta ordenança és regular les mesures necessàries per a prevenir i corregir la contaminació acústica, que afecta els ciutadans i ciutadanes i el medi ambient, provocada pels sorolls i les vibracions, i alhora establir un règim d'intervenció administrativa que sigui aplicable a tota la comarca.

ÀMBIT D'APLICACIÓ

Art. 2.- Àmbit d'aplicació

1. Aquesta regulació s'aplicarà a qualsevol activitat pública o privada que origini sorolls i/o vibracions, que estigui emplaçada o s'exerceixi en l'àmbit dels municipis de la comarca de la Garrotxa que hagin delegat en el Consell Comarcal l'exercici de la competència d'aprovar una ordenança tipus reguladora de sorolls i vibracions. És d'aplicació en els municipis enumerats a l'Annex 8 de la mateixa.

2. Resten sotmesos a aquesta ordenança qualsevol infraestructura, instal·lació, maquinària, activitat o comportament inclosos als annexos que originin sorolls i vibracions.

CRITERIS DE QUALITAT ACÚSTICA I VIBRACIONS

Art. 3.- Definicions

a) Emissor acústic: qualsevol infraestructura, instal·lació, maquinària, activitat o comportament que generi soroll i vibracions.

b) Activitat: qualsevol activitat industrial, comercial, de serveis o de lleure, sigui de titularitat pública o de titularitat privada, i les derivades de les relacions de veïnat.

c) Qualitat acústica: grau d'adequació de les característiques acústiques d'un espai a les activitats que s'hi desenvolupen, avaluat en funció dels seus nivells d'immissió i emissió acústiques i de la seva importància social i cultural.

d) Zona de sensibilitat acústica: part del territori que presenta una mateixa percepció acústica.

e) Soroll: contaminant físic que consisteix en una barreja complexa de sons de freqüències diferents, que produeix una sensació auditiva considerada molesta o incòmoda i que amb el pas del temps i per efecte de la seva reiteració pot esdevenir perjudicial per a la salut de les persones.

f) Vibració: moviment d'una partícula d'un medi elàstic al voltant del seu punt d'equilibri com a conseqüència d'una força.

g) Nivell d'avaluació: nivell de pressió acústica avaluat per un període de temps especificat, que s'obté a partir de mesuraments i, si escau, d'ajustaments, en funció del caràcter tonal o impulsiu del so.

h) Escenari acústic: qualsevol situació en què es tenen en compte, des del punt de vista acústic, l'emissor i el receptor.

i) Nivell d'immissió: nivell acústic mitjà existent durant un període de temps determinat, mesurat en un lloc determinat.

j) Nivell de pressió sonora: és vint vegades el logaritme decimal de la relació entre una pressió sonora determinada i la pressió sonora de referència ($2 \cdot 10^{-5}$ Pa). S'expressa en dB.

k) Valor límit d'immissió: nivell d'immissió màxim permès dins un període de temps determinat.

Immissió a l'ambient exterior: la contaminació produïda pel soroll i les vibracions que provenen d'un o diversos emissors acústics situats al medi exterior del centre receptor.

Immissió a l'ambient interior: la contaminació produïda pel soroll i les vibracions que provenen d'un o diversos emissors acústics situats al mateix edifici o en edificis contigus al receptor.

l) Nivell d'emissió: nivell acústic produït per un emissor acústic, mesurat a una distància determinada.

m) Valor límit d'emissió: nivell d'emissió màxim durant un període de temps determinat.

n) Mapa de capacitat acústica: instrument que assigna els nivells d'immissió fixats com a objectius de qualitat en un territori determinat.

o) Mapa estratègic de soroll: mapa dissenyat per a avaluar globalment l'exposició al soroll produït per diferents fonts de soroll en una zona determinada.

Art. 4.- Zonificació acústica dels ambients exteriors

1. Per tal de garantir la protecció contra el soroll a la població i al medi ambient, s'ha de dividir el territori municipal en diferents zones de sensibilitat acústica. Es distingirà entre zones de tipus I,II,III,IV i V. L'àmbit territorial dels diferents sectors es farà en base a la seva estructura urbanística, el coneixement dels nivells de soroll existents, les activitats instal·lades i la població exposada.

2. S'estableixen les zones de sensibilitat acústica següents:

Zona tipus I.- Sectors del territori d'alt confort acústic. Zones que presenten nivells acústics baixos, que cal preservar i evitar que incrementin el seus nivells de soroll en aplicar mesures correctores en altres zones amb més soroll.

Zona tipus II.- Sectors del territori amb predomini de sòl urbà, urbanitzable, d'ús d'habitatge i residencial.

Zona tipus III.- Sectors de territori amb predomini de sòl urbà, urbanitzable, d'ús d'habitatge, residencial, comercial i de serveis.

Zona tipus IV.- Sectors del territori amb predomini de sòl urbà, urbanitzable, d'ús industrial.

Zona tipus V.- Sectors del territori amb predomini de sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, afectat de servituds acústiques. Aquestes servituds es consideren a favor de sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics que ho exigeixin i seran delimitades en cada cas concret per l'Ajuntament.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

Per cada zona s'establirà un valor límit d'immissió, que no es sobrepassarà. Per tant, no es podrà instal·lar cap activitat que provoqui un increment del nivell sonor ambiental per sobre del valor límit del sector.

4. El valor límit d'immissió per a cada zona de sensibilitat acústica s'indica a l'annex 1 d'aquesta ordenança.

5. Les determinacions dels nivells d'immissió sonora en ambients exteriors es realitzaran d'acord amb el procediment indicat a l'annex 1 d'aquesta ordenança.

Art. 5.- Mapes de capacitat acústica

1. D'acord amb l'article 9.1 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica l'ajuntament haurà d'elaborar un mapa de capacitat acústica amb els nivells d'immissió dels emissors acústics a què és aplicable aquesta ordenança que estiguin inclosos a les zones urbanes, els nuclis de població i, si escau, les zones del medi natural, a l'efecte de determinar la capacitat acústica del territori mitjançant l'establiment de les zones de sensibilitat acústica en l'àmbit del municipi respectiu. Les disposicions que es dictin per al desplegament de la ordenança han d'establir els criteris per a l'elaboració d'aquests mapes de capacitat acústica.

2. El mapa de capacitat acústica ha d'incloure la informació següent:

- a) La immissió al soroll calculada o mesurada.
- b) Els models de càlcul utilitzats.
- c) Les dades d'entrada per al càlcul de soroll.
- d) L'afectació dels sectors exposats al soroll.
- e) Les zones de sensibilitat acústica atribuïdes.
- f) Els valors límit d'immissió i els valors d'atenció atribuïts a cada zona de sensibilitat acústica.

3. Els ciutadans tenen dret a accedir al mapa de capacitat acústica i a rebre la informació adequada sobre les zones de sensibilitat acústica, les zones de soroll i llurs entorns, d'acord amb la normativa reguladora d'accés a la informació en matèria de medi ambient.

4. Els instruments de planejament urbanístic han de tenir en compte les zones de sensibilitat acústica definides en els mapes de capacitat acústica d'àmbit municipal i les normes per a les noves construccions en zones de soroll.

Art. 6.- Qualitat acústica dels ambients interiors pel que fa a sorolls

1. Els criteris de qualitat acústica per als diferents ambients interiors s'indiquen a l'annex 2 d'aquesta ordenança.

2. La determinació dels nivells d'immissió sonora en ambients interiors es realitzarà d'acord amb el procediment indicat a l'annex 2 d'aquesta ordenança.

Art. 7.- Qualitat dels ambients interiors pel que fa a les vibracions

1. Per tal de garantir la protecció de la població i del medi ambient contra les vibracions, no es podran superar els nivells màxims establerts en l'annex 7 d'aquesta ordenança.

2. La determinació dels nivells d'immissió de vibracions es realitzarà d'acord amb el procediment indicat en l'annex 4 d'aquesta ordenança.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

SOROLL AMBIENTAL

Art. 8.- Vehicles

1. Els propietaris i/o usuaris de vehicles de motor hauran de fer un manteniment de tots els elements dels mateixos susceptibles de produir sorolls, per tal d'evitar que el nivell sonor emès pel vehicle en circular o amb el motor en funcionament superi els valors límit establerts en l'annex 3 d'aquesta ordenança.
2. Els usuaris de vehicles, a excepció dels vehicles d'emergències: policia, serveis d'extensió d'incendis i salvament, ambulàncies i altres vehicles d'urgències, s'abstindran de fer ús de llurs dispositius acústics en tot el terme municipal durant les vint-i-quatre hores del dia. Només serà justificable la seva utilització en cas de perill immediat d'accident i que l'avís no pugui fer-se per cap altre mitjà. Els avisadors acústics per circular en casos d'urgència s'utilitzaran d'acord amb les condicions fixades en l'annex 6 d'aquesta ordenança.
3. Està prohibit forçar les marxes dels vehicles a motor produint sorolls molestos, com ara fer acceleracions innecessàries o forçar el motor en circular en pendents.
4. També esta prohibit utilitzar dispositius que puguin anul·lar l'acció del silenciador, així com circular amb vehicles amb silenciador incomplet, inadequat o deteriorat, produint soroll innecessari.
5. Està prohibit donar voltes innecessàriament a les illes habitades molestant al veïnat.
6. Està prohibit fer funcionar els equips de música dels vehicles a un volum elevat amb les finestres obertes. Els nivells de soroll no sobrepassaran en cap cas els valors límits establerts a l'annex 1 d'aquesta ordenança.
7. Llevat de situacions de congestió de trànsit, està prohibit que els vehicles aturats a la via pública o a altres espais públics, romanguin amb els motors en marxa durant més de dos minuts.
8. Resta prohibida la circulació de vehicles que, a causa de l'excés de càrrega que transporten, emetin sorolls que superin els nivells establerts.
9. L'Ajuntament podrà fer controls dels nivells de sorolls dels vehicles, complementaris als que realitzen les Inspeccions Tècniques de Vehicles. Així mateix, es farà un seguiment especial de les motocicletes i ciclomotors. Els mesuraments s'han de realitzar d'acord amb allò que disposa la directriu 78/1015/CEE o els procediments indicats en el reglament 41 i/o 51 de Ginebra sobre la legislació dels nivells sonors admissibles dels vehicles, recollits a l'annex 3 d'aquesta ordenança.
10. L'administració ha de controlar que els tubs d'escapament instal·lats a les motocicletes i ciclomotors estiguin degudament homologats. En cas de no estar-ho, el titular del vehicle resta obligat a substituir-lo per un dispositiu homologat. El vehicle no podrà circular per la ciutat mentre no s'hi hagi instal·lat aquest dispositiu, podent-se immobilitzar el vehicle fins que això es faci a efecte si es produeix reincidència en l'actuació.
11. En el cas que es detectin deficiències mecàniques que provoquin la declaració del vehicle no apte per a circular, l'infractor haurà d'arranjar les deficiències en un termini màxim de 7 dies naturals.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

12. L'infractor tindrà la possibilitat, dins d'un termini màxim de 7 dies naturals, de presentar una certificació d'una estació d'Inspecció Tècnica de Vehicles autoritzada a on consti el valor obtingut en dB(A) de la mesura del nivell sonor del vehicle inspeccionat, o bé presentar-se a les dependències de la Policia Municipal per fer in situ el control sonomètric.

Art. 9.- Treballs a la via pública

1. Aquest article es d'aplicació tant a treballs d'obres públiques com a treballs i obres privades fetes a la via pública.

2. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 21 hores. Només en casos especials, que per la seva gravetat o urgència així ho requereixin, podrà variar-se aquest horari amb prèvia sol·licitud a l'Ajuntament, el qual determinarà els nous horaris i, si fos el cas, nous nivells guia superiors als establerts per a la zona.

3. En la sol·licitud de la llicència d'obres s'hi ha d'adjuntar informació referida al tipus de maquinària a utilitzar, la seva ubicació, els seus períodes de funcionament i els nivells d'emissió sonora previstos.

4. En cas que no sigui possible ajustar-se als valors límit de la zona, l'Ajuntament determinarà els nivells que es poden assolir i establirà l'horari més oportú per a la realització de les obres. Tot això s'inclourà com a condicions en el corresponent permís d'obres.

5. Amb la finalitat de finançar les mesures necessàries per a minimitzar l'impacte ambiental generat pels treballs a la via pública, i d'acord amb la corresponent ordenança fiscal, l'Ajuntament podrà imposar i regular la taxa que hauran de satisfer els titulars d'aquest tipus d'obres.

6. La maquinària utilitzada haurà de limitar-se a determinats nivells sonors, podent-se exigir per part de l'Ajuntament els corresponents controls per a garantir la qualitat acústica. Els nivells màxims i la metodologia de mesura són els establerts a les corresponents Directrius de la Comunitat Europea, i s'indiquen en l'annex 5 d'aquesta ordenança

7. L'Ajuntament podrà realitzar d'ofici o per denúncia mesuraments dels nivells sonors per tal de comprovar que en la realització d'obres a la via pública no es superen els valors previstos en l'annex 5.

Art. 10.- Actes i activitats de lleure a l'aire lliure

1. El comportament dels ciutadans a la via pública, a les zones de pública concurrència i als vehicles de serveis públics ha de mantenir-se dins dels límits de la bona convivència.

2. En el cas d'actuacions discrecionals, espectacles, manifestacions populars o culturals, mítings, concentracions de clubs o associacions, i totes aquelles altres que tinguin caràcter semblant, que es duguin a terme a la via pública o en espais oberts, caldrà sol·licitar la corresponent autorització a l'Ajuntament. L'Ajuntament podrà posar mesures complementàries encaminades a la disminució de les molèsties sonores.

3. Es prohibeix engegar aparells de ràdio i televisió, fer sonar equips i instruments musicals i emetre missatges publicitaris i activitats anàlogues a la via pública i zones de pública concurrència quan puguin molestar altres persones o superin els nivells límits de sensibilitat acústica per la zona. No obstant això, en circumstàncies especials i amb la deguda motivació l'Ajuntament podrà autoritzar aquestes activitats.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

Art. 11.- Activitats de càrrega i descàrrega

1. Les activitats de càrrega i descàrrega de mercaderies, manipulació de productes, materials de construcció o similars estan prohibides entre les 0 hores i les 7 hores del matí següent, queda exclòs d'aquest punt el servei de recollides de residus. En casos excepcionals, podrà modificar-se aquest horari, amb prèvia sol·licitud de l'autorització municipal.

2. Els titulars de les activitats de càrrega i descàrrega han de procurar que el personal al seu servei prengui consciència de produir el menor impacte sonor possible.

Art. 12.- Avisadors acústics (alarmes i sirenes)

1. Entre aquests sistemes hi queden compresos qualsevol tipus d'alarma i sirena, monòtones, bitonals, freqüencials, que radiïn a l'exterior o a l'interior de zones comunes, d'equipaments o de vehicles.

2. Per instal·lar avisadors fixes cal demanar llicència municipal, amb indicació del tipus de dispositiu, el seu titular, lloc, destinació i forma d'instal·lació. Igualment cal presentar el certificat de l'instal·lador que ha d'incloure: les característiques tècnico-acústiques del sistema, amb la certificació del fabricant, amb expressió dels nivells sonors d'emissió pels diferents tons, el diagrama de directivitat, temps màxims d'emissió per cycle i seqüència de repetició i el mecanisme de control d'ús.

3. Els titulars dels sistemes avisadors seran els responsables del compliment de les normes d'ús indicades a continuació, així com del perfecte estat de conservació del dispositiu.

4. Els propietaris han de posar en coneixement de la policia municipal o mossos d'esquadra el seu domicili i telèfon perquè, un cop avisats del funcionament irregular del sistema d'avís, se'n procedeixi a la seva interrupció.

5. El desconeixement del titular per part de la policia municipal o mossos d'esquadra serà pres com una autorització per interrompre el sistema d'avís.

6. Quan l'anormal funcionament d'un sistema avisador produeixi molèsties al veïnatge i no sigui possible localitzar al titular de la instal·lació, l'Ajuntament podrà desmuntar i retirar el sistema. Els costos originats per aquesta operació seran a càrrec del titular de la instal·lació.

7. Els nivells màxims permesos, la metodologia de mesura i el funcionament dels diferents tipus de dispositius s'exposen en l'annex 6 d'aquesta ordenança.

8. Llevat circumstàncies excepcionals, es prohibeix fer sonar elements d'avís, tals com sirenes o alarmes, durant el període nocturn.

9. Els conductors de vehicles d'urgències només han d'utilitzar els avisadors acústics en situacions d'emergència i quan no sigui suficient la senyalització lluminosa. Els caps dels serveis d'emergències són els responsables d'instruir els conductors en aquestes pràctiques.

SOROLL INTERIOR

Art. 13.- Ambients interiors

1. Els ambients interiors han de complir els criteris de bona qualitat acústica establerts en l'annex 2 d'aquesta ordenança.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

Art. 14.- Edificació

En els projectes de nova edificació que s'adjunten a la petició de llicència d'obres s'ha de justificar el compliment de la Norma Bàsica d'Edificació – condicions acústiques NBE-CA/88 i/o el nou Codi tècnic de l'Edificació, en particular l'HR Protecció contra el soroll (HR 2 Protecció contra el soroll d'impactes, HR 3 Condicionament acústic, HR 4 Protecció contra el soroll de les instal·lacions) - així com tots aquells altres preceptes d'aquesta ordenança que siguin s'aplicació.

1. Es poden establir mesures més estrictes d'aïllament quan l'Ajuntament ho cregui convenient, a causa de la situació dels edificis en vies urbanes especialment sorolloses i del trànsit, per tal de garantir que els nivells sonors s'ajustin als criteris de qualitat acústica.

2. En les obres de rehabilitació que requereixin llicència d'obres, caldrà adjuntar a la sol·licitud un estudi tècnic que justifiqui que es compleix la Norma Bàsica d'Edificació NBE-CA/88 i/o el nou Codi tècnic de l'Edificació, en particular l'HR Protecció contra el soroll (HR 2 Protecció contra el soroll d'impactes, HR 3 Condicionament acústic, HR 4 Protecció contra el soroll de les instal·lacions), com les altres normes d'aquesta ordenança que hi siguin d'aplicació.

3. Les instal·lacions a l'edifici, fora dels habitatges, siguin particulars o comunitaris, com ascensors, aires condicionats, canalització d'aigua, descàrrega de dipòsits sanitaris, portes metàl·liques, calderes o bombes de calor, etc, hauran d'evitar que el soroll que ocasionen repercuteixi en els habitatges, tant del propietari o titular de la instal·lació com dels veïns del mateix edifici o adjacents, amb l'adopció de mesures correctores si és el cas.

Art. 15.- Aparells d'aire condicionat

1. En els edificis de nova construcció, els equips d'aire condicionat, refrigeració o aireig, com ventiladors, extractors, compressors, bombes de calor i similars, s'han d'instal·lar al terrat o a la teulada, a poder ser, amb les mesures correctores escaients per a minimitzar el seu impacte acústic i de vibracions. Caldrà igualment garantir el compliment del previst en el planejament urbanístic vigent.

2. En edificis ja construïts, els equips d'aire condicionat, refrigeració o aireig, com ventiladors, extractors, compressors, bombes de calor i similars, s'hauran d'instal·lar en compliment amb l'ordenament d'aplicació en matèria de comunitats, amb l'acord de tots el veïns a qui afecti i amb compliment del planejament urbanístic vigent.

3. Tots els equips descrits no han d'originar en les edificis contigus o propers nivells sonors i/o vibracions superiors als indicats en els annexes 1 i 4 de la present ordenança.

4. Per la instal·lació d'un aparell d'aire condicionat o similar, en l'àmbit domèstic o professional, són d'aplicació les prescripcions següents:

Per aparells entre 2000 i 20000 Kf/h de potència o equivalent, caldrà la comunicació a l'Ajuntament indicant les dades relatives al tipus d'aparell, potència calorífica, mecànica de la instal·lació, lloc, destinació i forma d'instal·lació, titular de l'aparell, mesures correctores per minimitzar l'impacte acústic i de vibracions per no superar els nivells referits en els annexes 1 i 4 d'aquesta ordenança.

Per aparells de més de 20000 Kf/h de potència o equivalent, s'haurà de sol·licitar llicència municipal. La sol·licitud haurà d'acompanyar-se de la documentació que indiqui com a mínim el tipus d'aparell, potència calorífica, mecànica de la instal·lació, lloc, destinació i forma d'instal·lació, titular de l'aparell, mesures correctores per minimitzar l'impacte acústic i de vibracions per no superar els nivells referits en els annexes 1 i 4 d'aquesta ordenança.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

Art. 16.- Elements mòbils, màquines i canonades

1. Tot element amb òrgans mòbils s'ha de mantenir en perfecte estat de conservació, principalment pel que fa a la suavitat de marxa dels seus rodaments.
2. No es pot ancorar directament cap màquina o aparell amb moviment, de cap mena d'instal·lació, en elements estructurals dels edificis si la instal·lació no va acompanyada dels dispositius antivibratoris adequats.
3. La instal·lació a terra dels elements esmentats al paràgraf anterior s'ha de fer amb interposició d'elements antivibratoris adequats, la idoneïtat dels quals s'ha de justificar suficientment en els corresponents projectes de sol·licitud de llicència.
4. Les màquines d'arrancada violenta que treballin a cops bruscs i les dotades d'òrgans amb moviments alternatius han d'estar ancorades sobre bancades independents sobre el sòl, aïllades d'elements estructurals de l'edifici mitjançant dispositius antivibratoris adequats. La validesa i eficàcia d'aquests dispositius s'haurà de justificar en la corresponent sol·licitud de llicència.
5. La connexió d'equips per al desplaçament de fluids a conductes i canonades s'ha de fer per mitjà de preses o dispositius elàstics, per tal d'evitar la transmissió de sorolls i vibracions a través de l'estructura de l'edifici.
6. Al travessar les parets, les conduccions no poden anar collades directament a la mateixa paret, sinó que ha d'haver-hi l'espai suficient per a evitar el contacte directe.
7. Amb caràcter general no es permet la instal·lació de màquines o instal·lacions auxiliars que originin en els edificis contigus o pròxims nivells de vibracions superiors als fixats en l'annex 4 d'aquesta ordenança.

Art. 17.- Veinatge

1. La bona qualitat de vida dins l'habitatge exigeix un comportament cívic i respectuós, que eviti molestar els veïns amb sorolls innecessaris, com tancaments de porta bruscs, crits, música molt alta, salts, balls i accions similars, especialment durant l'horari nocturn.
2. El soroll produït per les persones dins els seus habitatges tampoc no ha de destorbar les activitats a l'exterior o als edificis adjacents. Per això cal observar les normes següents:
El volum de la veu humana s'ha de mantenir a nivells que no afectin la bona convivència
El funcionament dels electrodomèstics de qualsevol classe, aparells, instruments musicals o acústics o d'altra mena, a l'interior de l'habitatge, s'ha d'ajustar per tal que no superin els nivells guia de soroll i vibracions per a ambients interiors
Des de les 21 hores de la nit a les 8 hores del matí següent no és permès l'ús d'aparells domèstics excessivament sorollosos, instruments musicals, cants, activitats necessàriament sorolloses com reparacions, canvi de mobles o qualsevol activitat que pugui pertorbar el descans dels veïns.

Art. 18.- Animals domèstics

1. Els propietaris dels animals domèstics han de tenir una cura especial que aquests no pertorbin la vida dels veïns, amb crits, cants, sons ni cap altre tipus de soroll, tant si es troben a l'interior de l'habitatge com si estan en terrasses, passadissos, escales o patis, especialment des de les 22 hores de la nit fins a les 8 hores del matí.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

2. Els propietaris dels animals seran directament responsables de l'incompliment del que s'indica en el punt anterior.

SOROLL D'ACTIVITATS

Art. 19.- Funcionament de les activitats

1. El funcionament d'activitats no ha de comportar l'increment dels nivells de soroll, tant exteriors com interiors, establerts per a la zona o l'ambient acústic on tingui lloc.

Art. 20.- Estudi d'impacte acústic

D'acord amb la llei 3/98 de 27 de febrer, de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental i el Decret 136/1999, del Reglament General del desplegament d'aquesta llei, modificat pel Decret 143/2003, de 10 de juny i a la Ordenança reguladora de les activitats sotmeses a llicència municipal d'obertura d'establiments i règim de comunicació, tots els projectes presentats per a legalització o adequació d'una activitat, han d'adjuntar a la sol·licitud de llicència municipal un estudi d'impacte acústic de l'activitat, amb memòria tècnica i plànols.

Aquest estudi cal que faci referència a:

Descripció del local, especificant els usos dels locals adjacents i la seva situació respecte als habitatges més propers

Detall de cadascun dels focus emissors de soroll o vibracions

Indicació dels nivells de soroll previstos interiors i exteriors, a la via pública i/o als habitatges col·lidants o més pròxims, en els casos més desfavorables

Justificació analítica o per assaigs dels elements d'aïllament proposats

Justificació que el soroll de l'activitat no supera el valor límit corresponent, amb descripció dels sistemes d'aïllament que s'hi apliquen. S'han de detallar de manera especial les mesures correctores per a aïllament de sorolls d'impacte

1. Per sol·licitar la posada en marxa de l'activitat cal presentar una acreditació per part d'un tècnic competent que certifiqui el compliment dels valors límit com també els requisits que exigeix la NBE.CA/88 i/o el Codi tècnic de l'Edificació.

2. L'Ajuntament podrà controlar d'ofici que no es superin els valors límits previstos en el projecte.

3. En els casos excepcionals d'especial interès públic, i encara que no sigui possible aconseguir que els nivells sonors no superin els valors límits, l'Ajuntament podrà concedir la llicència, tot limitant però, l'horari d'exercici de l'activitat, com també establir condicions pel seu bon funcionament.

4. Per a les activitats innòcues es considerarà suficient omplir adequadament la Documentació Tècnica d'Activitats Innòcues, el punt 5 Medi Afectat, l'apartat d'emissions.

Art. 21.- Activitats de pública concurrència

1. Les activitats d'oci, recreatives i espectacles que disposin d'equips de música o facin activitats musicals, cal que compleixin amb les següents especificacions:

Els locals amb nivell sonor musical interior superior a 70 dB(A) han de fer la seva activitat amb les portes i les finestres tancades, i s'exigirà la instal·lació de doble porta i sistema de renovació d'aire.

Les mesures d'aïllament a aplicar en locals com discoteques, sales de festa, sala de ball i cafè teatre càfè concert –definites al Decret 239/1999, de 31 d'agost, pel qual es va aprovar el

POUM MAIÀ DE MONTCAL

catàleg dels espectacles, les activitats recreatives i els establiments públics- s'han de calcular considerant un nivell sonor interior de 110 dB(A), per assegurar la innocuïtat del local serà necessari un projecte acústic.

Les mesures d'aïllament a aplicar en locals destinats a bars, bars musicals, pubs i similars es calcularan considerant un nivell sonor interior de 100 dB(A), els establiments destinats a bars musicals o altres establiments musicals definits pel catàleg d'espectacles vigent, també inclouran un projecte acústic.

Per a la resta d'instal·lacions destinades a establiments o activitats públiques, definits en el RD 2816/1.982, de 27 d'agost, la hipòtesis de càlcul per a l'ambient interior serà de 90 dB(A).

Els serveis municipals podran comprovar d'ofici les mesures d'aïllament amb les condicions de funcionament de l'activitat més desfavorables. Per això es seguirà el procediment descrit en l'annex 7 d'aquesta ordenança

En els casos on el nivell sonor musical interior sigui igual o superior a 100 dB(A) s'ha d'instal·lar un equip limitador - controlador que assegurï que els usuaris no pugin manipular els nivells d'emissió, de manera que sota cap circumstància les emissions puguin superar els límits admissibles

2. Amb independència de les restants limitacions d'aquesta ordenança a l'interior de qualsevol espai obert o tancat destinat a reunions, espectacles o audicions musicals (com discoteques o sales de festa) no poden superar nivells sonors màxims de 90 dB(A) en cap punt al qual tinguin accés els clients o usuaris, llevat que a l'entrada o entrades de l'establiment o a l'espai concret hi hagi l'avís següent: "Els nivells sonors a l'interior d'aquest local poden lesionar seriosament l'oïda". L'avís ha d'ésser perfectament visible, tant per la dimensió com per la il·luminació.

3. Els propietaris dels locals seran directament responsables del comportament sorollós dels seus clients a l'interior de l'establiment o en les zones d'accés.

4. En cas de queixes reiterades dels veïns originades pel comportament incívic dels clients, l'Ajuntament obligarà a disposar com a mínim d'una persona encarregada de la vigilància de l'establiment a càrrec del titular del mateix amb independència del que es recull al Decret 205/2001, de 24 de juliol, pel que es regulen els serveis de vigilància per a determinats espectacles, activitats recreatives i establiments públics.

5. Els titulars dels establiments no poden col·locar dispositius acústics externs, com megafonia i similars. En cas que es considerin necessaris, caldrà demanar la llicència municipal corresponent, motivant-ne la necessitat.

6. Per al cas particular de locals a l'aire lliure com ara carpes, terrasses, actuacions musicals o actes de les festes que puguin realitzar-se a l'aire lliure, cal també demanar autorització a l'Ajuntament, el qual l'atorgarà de forma discrecional amb els condicionats de caràcter estacional o de temporada de l'activitat i limitacions del seu horari i nivells d'emissió sonora.

Art. 22.- Activitats industrials i comercials

1. Els titulars de les activitats industrials i comercials estan obligats a adoptar les mesures d'aïllament adequades dels seus focus de soroll per tal de no sobrepassar els valors límit que s'indiquen en els annexos 1 i 2 d'aquesta ordenança.

2. Per a l'obtenció de la llicència d'obertura caldrà la presentació d'una certificació tècnica o d'un estudi tècnic on es justifiqui el compliment dels nivells de soroll establerts per a la corresponent zona i els criteris de qualitat acústica del local.

INSPECCIÓ I CONTROL

Art. 23.- Atribucions de l'Ajuntament

1. Correspon a l'Ajuntament exercir el control i compliment d'aquesta ordenança, exigir l'adopció de mesures correctores necessàries, assenyalar limitacions, realitzar totes aquelles inspeccions que siguin necessàries i aplicar les sancions corresponents en cas d'incompliment.
2. Tot i això, i per a garantir la qualitat tècnica en la seva aplicació, es podrà delegar totes les tasques tècniques al personal del Consell Comarcal .

Art. 24.- Denúncies

1. Les denúncies efectuades donen lloc a l'obertura de les diligències corresponents per tal de comprovar la veracitat dels fets denunciats i, si s'escau, a la incoació de l'expedient sancionador corresponent. S'ha de notificar als denunciats les resolucions que s'adoptin.
2. Quan es formuli la denuncia s'han de facilitar les dades necessàries perquè els òrgans municipals competents puguin realitzar la comprovació corresponent.

Art. 25.- Actuació inspectora

1. El responsable del focus emissor està obligat a permetre l'accés al personal acreditat de l'Ajuntament, per tal de dur a terme la visita d'inspecció. A aquests efectes, els titulars de les activitats han de fer funcionar els focus emissors en la forma que se'ls indiqui, perquè aquells puguin procedir als mesuraments i a les comprovacions escaients.
2. De les comprovacions efectuades cal redactar-ne l'acta, de la qual s'ha de lliurar una còpia al titular o a la persona responsable de l'activitat en el moment de la inspecció. L'acta dóna lloc, si escau, a la incoació del corresponent expedient sancionador, en el qual, amb l'audiència de l'interessat, es determinen, a més, les mesures correctores necessàries.
3. Quan es superin en més de 15 unitats els valors límits permesos per l'activitat o quan el titular o responsable de l'activitat hagi estat sancionat pel mateix motiu durant el darrer any, es poden proposar com a mesures preventives el precinte dels focus emissors o la suspensió de l'activitat durant la tramitació i la resolució de l'expedient sancionador.

INFRACCIONS I SANCIONS

Art. 26.- Infraccions administratives

1. Es consideren infraccions administratives les accions i les omissions que contravenen les obligacions que estableix aquesta ordenança.
2. Les infraccions es classifiquen en lleus, greus i molt greus, de conformitat amb la tipificació de l'article 27 d'aquesta ordenança.

Art. 27.- Tipificació de les sancions

1. Son infraccions lleus:
 - Superar els nivells de soroll permesos als vehicles
 - Produir sorolls molestos per causa d'acceleracions innecessàries del vehicle, forçar el motor
 - Fer ús dels dispositius acústics en contravenció de les limitacions i prohibicions establertes en aquesta ordenança, llevat que es tracti de vehicles autoritzats

POUM MAIÀ DE MONTCAL

- Superar fins a 5 unitats els valors límits d'immissió establerts en aquesta ordenança, amb independència del focus emissor

2. Són infraccions greus:

- Produir sorolls en zones de pública convivència o a l'interior dels edificis en contra de les previsions d'aquesta ordenança
- Celebrar manifestacions i festes populars a la via pública o en espais oberts sense autorització municipal
- Superar entre 5 i 10 unitats els valors límits d'immissió establerts en aquesta ordenança, amb independència del tipus de focus emissor
- La reincidència en infraccions lleus en un termini de 6 mesos

3. Són infraccions molt greus:

- Incomplir les condicions acústiques dels edificis
- La manca d'acomodació dels vehicles a les prescripcions establertes (en particular les fuites de gasos)
- No disposar la fuita de gasos de dispositiu silenciador o sortida de gasos a través d'un silenciador incomplet, inadequat o deteriorat
- Utilitzar dispositius que puguin anul·lar l'acció del silenciador
- Realitzar treballs temporals a la via pública entre les 22 hores de la nit i les 8 hores del matí del dia següent, quan produeixin increment sobre el nivell del soroll de fons dels nivells sonors de l'interior de les propietats alienes, llevat d'aquells que tinguin autorització municipal expressa
- Carregar i descarregar mercaderies entre les 22 hores de la nit i les 8 hores del matí del dia següent
- Instal·lar ginys i aparells susceptibles de produir sorolls i vibracions sense atènyer-se a les condicions establertes
- Superar en més de 10 unitats els valors límit d'immissió establerts en aquesta ordenança, amb independència del tipus de focus emissor
- La reincidència en infraccions greus en un termini d'un any

Art. 28.- Persones responsables

1. Són responsables de les infraccions: els titulars de les llicències o autoritzacions municipals, els explotadors de l'activitat, els tècnics que lliurin els certificats corresponents, els titulars de vehicles o el seu conductor, el causant de la pertorbació.

Art. 29.- Sancions

1. L'imposició de les sancions previstes en aquesta ordenança es regeix per la normativa vigent en matèria de procediment sancionador aplicable pels ens locals.

Art. 30.- Classes de sancions

1. Les sancions que es poden imposar són les següents:

- Multa
- Suspensió de l'activitat, total o parcial
- Retirada temporal o definitiva de la llicència

Art. 31.- Quantitat de les sancions

Les infraccions tipificades per aquesta ordenança se sancionen d'acord amb els límits següents establerts a l'art. 33 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica:

POUM MAIÀ DE MONTCAL

- a) Infraccions lleus, fins a 900 euros.
- b) Infraccions greus, des de 901 fins a 12.000 euros.
- c) Infraccions molt greus, des de 12.001 fins a 300.000 euros.

Art. 32.- Altres sancions imposables

1. Per les infraccions molt greus també es pot aplicar qualsevol de les sancions següents:

- Clausura de l'activitat
- Retirada temporal o definitiva de la llicència
- Suspensió temporal de l'activitat
- Precinte del focus emissor

2. Per les infraccions greus també es pot aplicar qualsevol de les sancions següents:

- Suspensió temporal de l'activitat
- Precinte del focus emissor

Art. 33.- Graduació de les sancions

1. Les sancions corresponents a cada classe d'infracció es graduen tenint en compte els criteris següents, els quals poden ser valorats separatament o conjuntament:

- L'afectació a la salut de les persones
- L'alteració social a causa del fet infractor
- La possibilitat de restabliment de la realitat fàctica
- El benefici derivat de l'acció infractora
- El grau de malícia del causant de la infracció
- El grau de participació en el fet per títol diferent a l'anterior
- La capacitat econòmica de l'infractor
- La reincidència

2. L'autoritat municipal competent és qui ordena la incoació dels expedients sancionadors i imposa les sancions que corresponguin.

3. La multa és compatible amb l'aplicació d'altres sancions quan correspongui.

4. No té caràcter de sanció la clausura o el tancament de l'activitat que no disposi de llicència. Tampoc no té caràcter de sanció la suspensió cautelar del funcionament de l'activitat fins que es rectifiquin els defectes o en compleixin els requisits exigits.

5. Per exercir novament l'activitat que hagi estat clausurada o precintada, en part o en la seva totalitat, és imprescindible trobar-se en possessió de la llicència que empari l'activitat en la seva totalitat i estat real, i també que s'adapti al projecte sobre la base de la qual s'atorgà l'esmentada llicència, havent-se de justificar la seva adequació mitjançant el corresponent certificat tècnic. En cas contrari, no es pot tornar a exercir l'activitat, encara que hagi transcorregut el termini imposat en la mesura aplicada.

Disposició addicional

Per a la ciutat d'Olot, les infraccions administratives derivades de les infraccions del trànsit rodat es resoldran d'acord amb l'article 7.1.b del Reglament General de circulació, inclòs a l'Ordenança reguladora del trànsit, circulació de vehicles a motor i seguretat viària de l'Ajuntament d'Olot.

ANNEXES

ANNEX 1.- NIVELLS LÍMIT d'IMMISSIÓ A L'AMBIENT EXTERIOR

zona	període diürn	període nocturn
I	60 dB(A)	50 dB(A)
II	65 dB(A)	50 dB(A)
III	65 dB(A)	55 dB(A)
IV	70 dB(A)	60 dB(A)

A les vies de les zones II i III on la intensitat mitjana diària de trànsit de vehicles (IMD1) és igual o superior a 25000 vehicles, els nivells sonors guia s'incrementen en 5dB(A), tant en el període diürn com nocturn. Tanmateix, l'Ajuntament aplicarà mesures destinades a reduir el volum de circulació en aquestes vies.

1.1. Períodes d'avaluació

El nivell d'avaluació es calcula per al període següent:

- a) L'horari diürn, període comprès entre les 8 h i les 21 h (780 min).
- b) L'horari nocturn, període comprès entre les 21 h i les 8 h (660 min).

1.2. Càlcul del nivell d'avaluació, LAr

El nivell d'avaluació de cada període es calcula a partir dels nivells d'avaluació parcials de cada fase de soroll i mitjançant les expressions següents:

Horari diürn:

$$LAr = 10 \log [1/780 \sum_i (T_i 10^{(L_{Ari}/10)})]$$

Horari nocturn:

$$LAr = 10 \log [1/660 \sum_i (T_i 10^{(L_{Ari}/10)})]$$

on:

i representa cadascuna de les fases de soroll;

Ti és la durada de la fase de soroll, i, expressada en minuts;

Ti = 780 min per a l'horari diürn;

Ti = 660 min per a l'horari nocturn;

LAr,i és el nivell d'avaluació que correspon a la fase i. Es calcula a partir de l'expressió:

$$LAr,i = LA_{eq,ti} + K1,i + K2,i + K3,i$$

on:

LAeq,ti és el nivell de pressió sonora continu equivalent ponderat A, mesurat en un temps ti < Ti i estimat per a la fase i;

K1,i, K2,i i K3,i són correccions de nivell per a la fase i.

1 IMD es calcula a partir del nombre total de vehicles anual que circulen per una via. Es recomana que els comptatges es facin dimarts, dimecres i dijous, excloent-ne la resta.

1.3. Correccions de nivell

1.3.1. La correcció de nivell K1 s'aplica:

- a) Per al soroll que prové de les activitats i del veïnat:
5 dB(A) en període diürn i nocturn.
- b) Si el soroll prové de les instal·lacions de ventilació i climatització:
5 dB(A) en període diürn;
8 dB(A) en període nocturn.

1.3.2. La correcció de nivell K2 pren en consideració els components tonals del soroll en el lloc de la immissió2 :

- a) Per percepció nul·la de components tonals: 0 dB(A).
- b) Per percepció neta de components tonals: 3 dB(A).
- c) Per percepció forta de components tonals: 6 dB(A).

POUM MAIÀ DE MONTCAL

1.3.3. La correcció de nivell K3 pren en consideració els components impulsius en el lloc de la immissió³ :

- a) Per percepció nul·la de components impulsius: 0 dB(A).
- b) Per percepció neta de components impulsius: 3 dB(A).
- c) Per percepció forta de components impulsius: 6 dB(A).

1.4. Lloc de mesurament

1.4.1. En les activitats noves, per a comprovar l'efectivitat de les mesures d'aïllament acústic que consten en el projecte tècnic, l'emissió de soroll de les activitats es comprova situant el sonòmetre a l'entorn de la instal·lació.

1.4.2. En les edificacions, el nivell d'avaluació de soroll a l'ambient exterior es mesura situant el micròfon al mig de la finestra completament oberta de les dependències d'ús sensibles al soroll (dormitoris, sales d'estar, menjadors, despatxos d'oficina, aules escolars o d'altres dependències assimilables).

1.4.3 En les zones encara no construïdes però destinades a l'edificació, es mesura preferentment situant el micròfon entre 3 i 11 m d'altura i en el pla d'emplaçament de la façana més exposada al soroll.

1.4.4. A camp obert o en zones de serveis a l'exterior (jardins, parcs, etc.), el nivell de soroll a l'ambient exterior es mesura als llocs on el soroll de l'activitat es percep amb més claredat.

1.5. Condicions de mesurament

Els mesuraments s'han de determinar en condicions meteorològiques representatives de l'indret on es mesura i usant sempre una pantalla antivent.

1.6. Comprovació de funcionament de l'equip

Abans d'efectuar el mesurament s'ha d'ajustar l'equip al nivell de pressió acústica de referència, mitjançant un calibrador sonor o un pistòfon, i s'ha de comprovar que aquest nivell es manté després del mesurament.

2 Per a l'avaluació detallada d'un soroll amb components tonals és necessari consultar el punt 5 de l'Annex 3 de Llei 16/2002, de 28 de juny.

3 Per a l'avaluació detallada d'un soroll amb components impulsius és necessari consultar el punt 6 de l'Annex 3 de Llei 16/2002, de 28 de juny.

ANNEX 2. NIVELLS LÍMITS D'IMMISSIÓ A L'AMBIENT INTERIOR

Els nivells límits per ambients interiors són els següents:

espais interiors d'àmbit domèstic	període diürn	període nocturn
I	30 dB(A)	25 dB(A)
II	30 dB(A)	30 dB(A)
III	35 dB(A)	30 dB(A)
IV	35 dB(A)	30 dB(A)

1.1. Períodes d'avaluació

El nivell d'avaluació es calcula separatament per als períodes següents:

- a) L'horari diürn, període comprès entre les 8 h i les 21 h (780 min);
- b) L'horari nocturn, període comprès entre les 21 h i les 8 h (660 min).

1.2. Càlcul del nivell d'avaluació, L_{Ar}

El nivell d'avaluació de cada període es calcula a partir dels nivells d'avaluació parcials de cada fase de soroll i mitjançant les expressions següents:

Horari diürn:

$$L_{Ar} = 10 \log \left[\frac{1}{780} \sum_i (T_i \cdot 10^{(L_{Ari}/10)}) \right]$$

Horari nocturn:

$$L_{Ar} = 10 \log \left[\frac{1}{660} \sum_i (T_i \cdot 10^{(L_{Ari}/10)}) \right]$$

on:

i representa cadascuna de les fases de soroll;

T_i és la durada de la fase de soroll, i, expressada en minuts;

T_i = 780 min per a l'horari diürn;

T_i = 660 min per a l'horari nocturn;

L_{Ar,i} és el nivell d'avaluació que correspon a la fase i. Es calcula a partir de l'expressió:

$$L_{Ar,i} = L_{Aeq,ti} + K_{1,i} + K_{2,i} + K_{3,i}$$

on:

L_{Aeq,ti} és el nivell de pressió sonora continu equivalent ponderat A de la fase i. Es calcula a partir de l'expressió:

$$L_{Aeq,ti} = 10 \log \left(\frac{1}{n} \sum_j 10^{(L_{Aeq,tij}/10)} \right)$$

on:

L_{Aeq,tij} és el nivell de pressió sonora equivalent ponderat A, mesurat en el temps t_{ij} < T_i per la posició del micròfon j;

n és el nombre de posicions de micròfon;

K_{1,i}, K_{2,i} i K_{3,i} són correccions de nivell per a la fase i.

1.3. Correccions de nivell

1.3.1. La correcció de nivell K₁ s'aplica al soroll de les instal·lacions de l'edifici: calefacció, ventilació, climatització, ascensors, tancaments de portes o d'altres d'assimilables:

6 dB(A) en període nocturn.

1.3.2. La correcció de nivell K₂ pren en consideració els components tonals del soroll al lloc de la immissió⁴:

a) Per percepció nul·la de components tonals: 0 dB(A).

b) Per percepció neta de components tonals: 3 dB(A).

c) Per percepció forta de components tonals: 6 dB(A).

4.3. La correcció de nivell K₃ pren en consideració els components impulsius al lloc de la immissió⁵:

a) Per percepció nul·la de components impulsius: 0 dB(A);

b) Per percepció neta de components impulsius: 3 dB(A);

c) Per percepció forta de components impulsius: 6 dB(A).

1.4. Lloc de mesurament

Cal prendre les precaucions següents:

a) Els mesuraments s'han de fer en dependències sensibles al soroll, que s'han de mantenir totalment tancades durant el mesurament.

b) S'han de prendre tres posicions de mesurament o més en funció de la grandària de la dependència.

c) Els punts de mesurament es trien a l'atzar, procurant mantenir una distància mínima entre ells d'1,5 m.

d) Les distàncies dels micròfons de mesurament a les parets, el terra i el sostre han d'ésser superiors a 0,5 m.

e) En cas de presència de sons greus i en sales petites (menys de 75 m³), almenys un dels mesuraments s'ha de prendre en una cantonada, a una distància de 0,5 m de les

parets adjacents i a l'altura d'on es produeixi el nivell màxim entre 0,5 i 1,5 m.

f) En el moment dels mesuraments només l'operador ha d'ésser present a la dependència on es produeix la immissió interior del soroll.

1.5. Comprovació de funcionament de l'equip

Abans d'efectuar el mesurament s'ha d'ajustar l'equip al nivell de pressió acústica de referència, mitjançant un calibrador sonor o un pistòfon, i s'ha de comprovar que aquest nivell es manté després del mesurament.

ANNEX 3. VALORS LÍMITS D'EMISSIÓ DE SOROLL DELS VEHICLES DE MOTOR I DE LES MOTOCICLETES

3.1 Vehícles matriculats per primera vegada:	Valor límit d'emissió en dB(A)	Valor màxim de soroll ambiental
a) abans de 01/01/1989	107 dB(A)	97 dB(A)
b) entre l'01/01/1989 i el 31/12/1995	103 dB(A)	93 dB(A)
c) a partir de l'01/01/1996	99 dB(A)	89 dB(A)
3.2 Ciclomotors	Valor límit d'emissió en dB(A)	Valor màxim de soroll ambiental
d) tots en circulació	90 dB(A)	80

4 Per a l'avaluació detallada d'un soroll amb components tonals és necessari consultar el punt 5 de l'Annex 4 de Llei 16/2002, de 28 de juny.

5 Per a l'avaluació detallada d'un soroll amb components impulsius és necessari consultar el punt 6 de l'Annex 4 de Llei 16/2002, de 28 de juny.

1.1 Valors límit d'emissió de soroll dels vehicles de motor aturats

Els valors límit d'emissió dels vehicles de motor aturats, mesurats segons el mètode de proximitat, són els que figuren en la fitxa d'homologació de cada tipus de vehicle de motor i motocicleta, juntament amb el règim del motor al qual s'ha de fer el mesurament.

El procediment de mesurament és el que estableix la Directiva 97/24 per a les motocicletes i la Directiva 81/334 per als altres tipus de vehicles.

En cas de no disposar dels valors límit, el mesurament es pot fer d'acord amb el procediment que s'estableixi conjuntament entre el Departament de Medi Ambient i el Departament d'Indústria.

1.2. Control a la via pública amb vehicle aturat.

1.2.1 Entorn de mesura.

La superfície del sòl ha de ser reflectora: asfalt, formigó etc. (mesurament a la via pública)

S'han d'evitar superfícies reflectores verticals (façanes, parets, tanques, etc...) a menys de 3m dels extrems del vehicle.

El soroll ambiental del lloc de mesura ha de ser, com a mínim, de 10 dBA inferior al nivell sonor emès pel vehicle.

1.2.2 Equips.

S'ha d'utilitzar un sonòmetre tipus 1 o 2 que mesuri en dBA, amb temps d'integració fast, i tingui retenció de nivell màxim. S'ha de calibrar abans i després de cada mesurament, s'ha d'emprar sempre pantalla antivent.

1.2.3 Emplaçament del micròfon.

El micròfon s'ha de situar a l'altura del tub d'escapament, en cap cas a menys de 20 cm del terra, a una distància horitzontal de 50 cm del tub en un angle de 45°+- 10°.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

Si hi ha més de dos tubs d'escapament separats més de 30 cm, s'ha de mesurar cadascun per separat i el resultat ha de ser el nivell més elevat. Si les sortides del tub d'escapament es troben entre si a menys de 30 cm, el micròfon s'ha d'orientar en direcció a la boca més propera a la part més exterior del vehicle o a la més alta sobre el nivell del sòl.

1.2.4 Condicions de funcionament

El comandament de la caixa de canvis del vehicle ha d'estar en punt mort.

El règim del motor s'ha d'estabilitzar en motocicletes a la meitat de la màxima revolució per minut (rpm), si és superior a 5.000. Si és inferior o igual a 5.000 rpm, s'ha d'estabilitzar a $\frac{3}{4}$ de la rpm màxima.

Pels vehicles de més de dues rodes, el règim del motor s'ha d'estabilitzar a $\frac{3}{4}$ de la rpm màxima. Aquest control s'ha de fer amb el tacòmetre digital, apropant l'instrument entre 3 cm a 20 cm del tub d'escapament. Quan s'arribi al règim estabilitzat, s'ha de portar ràpidament l'accelerador a la posició de ralenti. El nivell sonor s'ha de mesurar durant un període que va des del funcionament del motor en règim estabilitzat fins a arribar a règim motor de ralenti, mitjançant la desacceleració. El resultat de la mesura que s'ha de considerar vàlid és el que correspongui a la màxima indicació del sonòmetre.

1.2.5 Resultat de la prova

S'ha de dur a terme dos mesuraments consecutius, les diferències del qual no ha de ser superiors a 2 dBA, i coma resultat final s'ha prendre el valor més elevat. Els nivells mesurats s'han d'arrodonir al decibel més proper.

1.3. Vehicles destinats a serveis d'urgències

1.3.1. Tots els vehicles destinats a serveis d'urgències han de disposar d'un mecanisme de regulació de la intensitat sonora dels dispositius acústics que la redueixi a uns nivells compresos entre 70 i 90 dB(A) durant el període nocturn (entre les 22 i les 7 hores), quan circulin per zones habitades. Els nivells es mesuren segons el que indica el punt 2 de l'annex 1 de la Directiva 70/388/CEE.

1.3.2. Els vehicles destinats a servei d'urgències disposen d'un any per a instal·lar el mecanisme que estableix l'apartat 2.1.

1.3.3. Quan aquests vehicles hagin d'utilitzar els senyals acústics per a alertar la població d'una situació d'emergència, no és aplicable el que estableix l'apartat 2.1.

ANNEX 4.- DETERMINACIÓ DELS NIVELLS DE VIBRACIÓ

Valors límit d'immissió a les vibracions

Valors límits d'immissió (LAW) en dB

zona de recepció	dia
zona I	65
zona II	70
zona III	75
zona IV	80

1.1 Determinació del nivell de vibració.

S'ha de mesurar el valor eficaç del senyal de l'acceleració, ponderat en freqüència, entre les freqüències d'1 a 80 Hz, durant un període de temps representatiu del funcionament de la font de la vibració que s'avalua.

S'ha de determinar el valor màxim del valor eficaç de l'acceleració en l'interval de mesurament. El valor eficaç s'obté amb un detector de mitjana exponencial de constant de temps 1s.

POUM MAIÀ DE MONTCAL

La ponderació en freqüència es realitza segons la corba d'atenuació:

$\text{sqrt} (1+ (f/5.6)^2$

on:

f és la freqüència en hertz.

La ponderació en freqüència es fa dividint el nivell d'acceleració en cada 1/3 d'octava pel factor de ponderació. S'obté així el nivell d'acceleració awp per a cada 1/3 d'octava. A continuació se sumen aritmèticament les awp per a obtenir el valor aw.

1.2. Resultat dels mesuraments

El resultat dels mesuraments s'expressa com el nivell d'avaluació, Law, calculat com:

$Law = 20 \log (aw/a_0)$

on:

aw és el valor eficaç màxim del senyal de l'acceleració, suma de tots els components freqüencials d'1 a 80 Hz, expressat en m/s² i ponderat en freqüència;

a₀ és l'acceleració de referència (a₀ = 10⁻⁶ m/s²).

1.3. Correcció del nivell d'avaluació mesurat segons el nivell de vibració residual

1.3.1. S'entén per nivell de vibració residual el nivell d'acceleració mesurat quan les fonts de les vibracions que s'avaluen són aturades.

1.3.2. Si el resultat del mesurament és de més de 10 dB respecte a la vibració residual, no se n'ha de fer cap correcció.

1.3.3. Si el resultat del mesurament és de 3 a 10 dB superior al nivell de vibració residual, cal fer-ne la correcció següent:

$Law,corr = 10 \log (10 Law/10 - 10 Lres/10)$

on:

Law,corr és el nivell d'avaluació corregit;

Law és el nivell d'avaluació;

Law ,res és el nivell de la vibració residual.

1.3.4. Si el resultat del mesurament del nivell d'avaluació és de menys de 3 dB per sobre del nivell de vibració residual, no s'aplica cap correcció i en l'informe es fa constar el nivell de vibració residual i el nivell d'avaluació Law .

1.4 Lloc de mesurament

El nivell d'avaluació de les vibracions a l'ambient interior es mesura a les edificacions situant l'acceleròmetre al terra o als forjats, en funció d'on es detecti un nivell de vibració més alt, a les dependències d'ús sensibles a les vibracions (dormitoris, sales d'estar, menjadors, despatxos d'oficina, aules d'escola o d'altres d'assimilables).

1.5. Verificació

L'equip de mesurament s'ha de verificar abans i després del mesurament.

ANNEX 5 DETERMINACIÓ DELS NIVELLS D'EMISSIÓ SONORA I NIVELLS I NIVELLS D'EMISSIÓ SONORA MÀXIMS ADMISSIBLES PER A MAQUINÀRIA DIVERSA.

Maquinària i equips d'obres:

Directriu 79/113/CEE

Directriu 81/1051/CEE

Directriu 85/405/CEE

Motocompressors:

Directriu 84/533/CEE

Directriu 85/406/CEE

Grues de torre:

Directriu 84/534/CEE

POUM MAIÀ DE MONTCAL

Directriu 87/405/CEE

Grups electrògens de soldadura:

Directriu 85/535/CEE

Directriu 85/407/CEE

Grups electrògens de potència:

Directriu 85/536/CEE

Directriu 85/408/CEE

Trituradors de formigó, martells picadors de mà:

Directriu 84/537/CEE

Directriu 85/409/CEE

Pales hidràuliques, pales de cables, topadores frontals, carregadores i pales carregadores:

Directriu 86/662/CEE

Directriu 89/514/CEE

ANNEX 6.- NIVELLS MÀXIMS PERMESOS DELS AVISADORS ACÚSTICS

En el cas de les sirenes:

1. Tot vehicle d'urgències haurà d'estar dotat d'un sistema de control d'ús, les seves característiques tècniques i de funcionament s'exposen a continuació.
2. Tots els vehicles destinats a serveis d'urgències hauran de disposar d'un dispositiu dia-nit, que reguli la intensitat sonora dels seus avisadors acústics entre 70 i 90 dB(A) durant el període nocturn, és a dir, entre les 22 hores i les 8 hores del matí següent, mesurats a 7.5 m del vehicle i en la direcció de màxima emissió.
3. Els sistemes múltiples d'avís que porten incorporats dispositius lluminosos hauran de permetre la utilització individual o conjunta.
4. La utilització de les sirenes només està autoritzada quan el vehicle que les porta estigui fent un servei d'urgència; resta totalment prohibida la seva utilització durant els recorreguts de tornada a la base o en desplaçaments rutinaris.
5. Els conductors dels vehicles d'urgència han de fer servir els dispositius acústics únicament en els casos més necessaris i quan la senyalització lluminosa no sigui suficient.
6. Quan un vehicle d'emergència es trobi aturat a causa de problemes de trànsit, el conductor està obligat a parar la sirena i deixar els avisos lluminosos encesos.
7. De continuar aturats durant un període llarg de temps podran posar en funcionament la sirena en períodes de no més de 10 segons, separats per un mínim de 2 minuts.

En el cas d'alarmes:

1. S'autoritzen proves d'assaig d'aparells d'alarma i emergència:
 - a) Excepcionalment, tot just després de la instal·lació del sistema per comprovar-ne el funcionament entre les 9 i les 18 hores de la jornada laboral
 - b) Rutinàries. Seran les comprovacions periòdiques del sistema; únicament un cop al mes i durant un màxim de tres minuts, dins l'horari abans esmentat i sota el coneixement previ de la Policia Municipal o Cos Mossos d'Esquadra
2. Per al cas d'alarmes que emeten a l'ambient exterior o ambients interiors comuns o d'ús públic compartit s'estableix:
 - a) La duració màxima en funcionament continu dels dispositius acústics no podrà sobrepassar els 60 segons en cap cas
 - b) S'autoritza l'ús de sistemes que repeteixin el senyal sonor un màxim de tres cops, separats entre ells per un període mínim de 30 segons i un màxim de 60 segons, si abans no es produeix la desconexió
 - c) Un cop acabat el cicle total, no podrà tornar a entrar en funcionament; en tot cas, s'autoritza la utilització de senyals lluminosos

POUM MAIÀ DE MONTCAL

3. El nivell màxim sonor autoritzat per a alarmes que radien a ambients exteriors és de 85 dB(A), mesurat a 3 m i en l'eix de màxima radiació.
4. El nivell màxim sonor en el cas que emetin a ambients interiors comuns o d'ús compartit, serà de 70 dB(A) a 3 m i en la direcció de la màxima radiació.
5. Per al cas d'alarmes instal·lades en locals per al seu control i vigilància, els nivells sonors màxims permesos al seu interior, així com també als edificis adjacents o ambients exteriors, seran els estipulats a l'annex 1 per a ambients interiors i exteriors.

ANNEX 7.- COMPROVACIÓ DE L'EFFECTIVITAT DE LES MESURES D'AÏLLAMENT DE LOCALS DE CONCURRÈNCIA PÚBLICA

L'aïllament acústic mínim per aquest tipus d'activitats serà el necessari perquè es compleixin els nivells límit de cada zona i de cada ambient interior que s'indiquen a l'annex 1.

Per tal de comprovar l'efectivitat de l'aïllament d'un determinat local de pública concurrència es procedirà de la forma següent:

1. Abans de dur a terme qualsevol tipus de mesurament, cal que el local es trobi en les seves condicions normals de funcionament, és a dir, amb les portes i finestres tancades i amb tots els emissors sonors en funcionament (tals com els sistemes de ventilació, màquines i jocs recreatius, etc).
2. Durant els mesuraments cal que l'equip de música del local es trobi al màxim que permeti el sistema limitador-controlador per a produir una màxima emissió sonora.
3. Els mesuraments s'han de fer durant l'horari previst pel desenvolupament de l'activitat del local per tal d'aconseguir els valors més reals possibles.
4. Cal mesurar els nivells d'immissió sonora en l'ambient exterior al local seguint el protocol indicat a l'annex 2.
5. Si el local es troba ubicat o bé és adjacent a un edifici residencial, és a dir, amb habitatges, cal mesurar els nivells d'immissió sonora en l'ambient interior de l'habitatge més afectat pel soroll, seguint el que s'indica a l'annex 2.
6. Si qualsevol dels valors obtinguts en les mesures realitzades als dos apartats anteriors superen els valors guia establerts per la zona indicats a l'annex 1, s'hauran de prendre les mesures correctores oportunes per evitar-ho i s'ajornarà la concessió de la llicència fins que s'aconsegueixi, sense perjudici de les sancions pertinents.

ANNEX 8.- RELACIÓ DELS MUNICIPIS QUE, PER DELEGACIÓ, S'HAN INCLÒS EN L'ÀMBIT D'APLICACIÓ D'AQUESTA ORDENANÇA

Argelaguer, Castellfollit de la Roca, Les Preses, Maià de Montcal, Mieres, Montagut i Oix, Olot, Riudaura, Sales de Llierca, Sant Feliu de Pallerols, Sant Ferriol, Sant Jaume de Llierca, Santa Pau, Tortellà, la Vall de Bianya i la Vall d'en Bas.