

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 POUM PERALADA

EDIFICACIÓ DELS ESPAIS INEDIFICATS AL CENTRE HISTORIC DE PERALADA I VILANOVA DE LA MUGA MODIFICACIÓ CONDICIONS FORMALS FAÇANES

AJUNTAMENT DE PERALADA
Aprovació provisional per acord de
Ple en sessió extraordinària de data 07/06/2018
Peralada, a la data de la signatura electrònica
La secretària-interventora
Mercè Comamala Laguna



AJUNTAMENT DE PERALADA

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS
juny de 2018

I. MEMÒRIA I NORMES (DOCUMENT APROVACIÓ PROVISIONAL)

CAPÍTOL I. : MEMÒRIA	3
CAPÍTOL II. : NORMES URBANÍSTIQUES.	19
CAPÍTOL III. : AGENDA. AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA	26

ÍNDEX

1.1. INTRODUCCIÓ.....	4
1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.	5
1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.	5
1.4. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.	5
1.5. EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.....	6
Art. 32 POUM. Centre Històric a conservar i rehabilitar	
1.6. POLÍTICA SOCIAL D'HABITATGE. MEMÒRIA SOCIAL.	11
1.7. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.	11
1.8. JUSTIFICACIÓ ADEQUACIÓ ARTICLES 3 i 9 DEL DL 1/2010.....	11
1.9. JUSTIFICACIÓ ADAPTACIÓ AL ARTICLE 115 DEL REGLAMENT DE LA LLEI 1/2005, TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME.....	11
1.10. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS.	12
1.10.1. MODIFICACIÓ N°1.....	12

1.1. INTRODUCCIÓ.

1. El Text Refós del POUM es va aprovar definitivament 27 de novembre de 2014. Publicat al DOGC Núm. 6791 de 19.1.2015.

2. Dins de la Zona H "Centre Històric a conservar i rehabilitar", regulada per l'article 32 de les Normes Urbanístiques del POUM, s'estableix entre altres, que **l'ajuntament redactarà un Pla Especial en el qual es marcarà l'edificació a conservar i rehabilitar, aquella que pot ser substituïda, els solars que poden edificar-se i els jardins i patis que s'haurien de mantenir**; segueix l'article indicant la **prohibició de l'edificació dels espais inedicats fins a l'aprovació definitiva del Pla Especial citat anteriorment. En el mateix article es regulen les condicions formals que han de seguir el buits i plens de la composició de façanes indicant-se el percentatge màxim de forats i la proporció que han de mantenir.**

3. El Centre Històric de Peralada i Vilanova de la Muga està consolidat amb edificació gairebé en la seva totalitat i només existeixen unes quantes parcel·les que es troben lliures d'edificació, però que amb la normativa vigent només serà possible la edificació fins a l'aprovació definitiva del pla especial. No obstant això es intenció de l'ajuntament de Peralada procedir a la modificació puntual del POUM i permetre la seva edificació sota les condicions que el mateix articulat estableix.

4. El mateix article 32 presenta una contradicció doncs per un costat prohibeix que s'edifiqui en els espais inedicats fins a l'aprovació definitiva del Pla Especial (32.1) i per altre estableix:

- Les condicions que ha de complir la parcel·la per poder ésser edificada (32.5)
- La planimetria de l'edificació per a les construccions noves (32.6)
- El gàlib – secció de l'edificació per a les construccions noves (32.7).
- Les regulacions formals (32.8)

Es a dir per un costat es prohibeix (fins a l'aprovació del Pla especial) i per un altre regula les condicions per a les edificacions de nova planta.

Posar de manifest també, que dins la regulació del percentatge de forats (32.8.2) es detecta la següent problemàtica:

- L'existència d'un portal a la planta baixa, sobretot quan ha de permetre l'entrada de vehicles, impossibilita el compliment del percentatge de forats a la façana atès que aquesta obertura absorbeix gran part del percentatge regulat i no permet l'existència d'altres obertures amb les condicions de ventilació i il·luminació adients per l'habitatge.
- No es contempla per a les façanes interiors uns percentatges majors que permetin una relació interior - exterior dels habitatges amb pati interior.

5. Altrament indicar que el Centre Històric està molt consolidat doncs els carrers i places es troben urbanitzats i gran part dels serveis aèries estan soterrats. S'ha adaptat l'enllumenat públic i moltes edificacions s'han restaurat.

6. La presència de parcel·les inedicades distorsiona la imatge del Centre Històric i pot donar lloc a espais poc cuidats i bruts.

7. Finalment especificar que el POUM no estableix dins de la zona del Centre Històric cap espai de cessió que afecti als espais inedicats actuals.

1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.

Aquesta modificació puntual del POUM de Peralada té per objecte:

- a) Permetre que els espais inedificats del centre històric es puguin edificar tot i que no estigui redactat el Pla Especial que indica l'article 32 de les normes urbanístiques del POUM. Aquest espais són els identificats per la clau H i Hm no subjectes a cap tipus d'afectació urbanística ni cessió i prenent en consideració el que preveu l'article 32 i la Disposició Transitòria Cinquena de les Normes Urbanístiques del POUM.
- b) Regular els percentatges per a les obertures de les façanes a carrer i a pati.
- c) Resoldre la contradicció de l'article 32 de la normativa del POUM on per un costat prohibeix que s'edifiqui en aquests àmbits i per altre regula les condicions d'obra nova.
- d) Establir com a condició prèvia a la obtenció de la llicència municipal, la necessitat de tramitar l'expedient al Departament de Cultura per tal de que emeti l'informe pertinent sota l'àmbit de les seves competències.
- e) Identificar els àmbits objecte d'aquesta modificació en un plànol normatiu.

1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.

La conveniència i oportunitat de la present modificació del POUM de Peralada, ve donada per la voluntat de l'Ajuntament de permetre que es pugui edificar en les parcel·les buides del Centre Històric de Peralada i Vilanova de la Muga.

1.4. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ.

La present Modificació Puntual de POUM és formulada per iniciativa pública. La modificació puntual és promoguda per l'Ajuntament de Peralada.

La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecte municipal Francesc Oliva i Sans d'acord el que preveu la disposició addicional tretzena del text refós de la Llei d'urbanisme (DL1/2010 i 3/2012).

Pel que fa a la seva tramitació aquesta queda regulada pel que disposen els articles 96 i concordants del Decret legislatiu 1/2010 i la Llei 3/2012, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, en el sentit que la seva tramitació se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

L'esquema procedimental per a la tramitació de la modificació puntual de POUM és el següent.

- 1) Acord de formulació de la modificació puntual de POUM i inici de la seva tramitació.
- 2) Adopció de l'acord d'aprovació inicial dins els dos mesos següents a la recepció de la documentació completa.
- 3) Exposició pública d'un mes mitjançant:
 - Edicte Publicat al B.O.P.
 - Publicació en dos dels diaris de mes difusió.
 - Exposició en la WEB municipal.
- 4) Sol·licitud d'informe als organismes següents:
 - Departament de Cultura.
 - Agència Catalana de l'Aigua

- 5) Informe tècnic de les al·legacions.
- 6) Aprovació provisional dins els 3 mesos següents a la publicació de l'aprovació inicial.
- 7) Tramesa de l'expedient a la Comissió d'Urbanisme de Girona en el termini de deu dies.
- 8) Aprovació definitiva de l'expedient per la Comissió d'Urbanisme de Girona en un termini màxim de tres mesos, des de la rebuda de l'expedient complet per la comissió.
- 9) Publicació al DOGC i entrada en vigència.

1.5. EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.

El marc legal ve regulat pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, (DL1/2010) i la llei 3/2012 de modificació del text refós de la llei d'urbanisme.

En relació a la modificació de les figures de planejament urbanístic indicar que aquestes venen regulades pels articles 96 i 97 del DL 1/2010 sens perjudici del previst pels articles 38 i 39 de la llei 3/2012 que modifica parcialment els articles 96 i 97 del DL 1/2010

En relació a la modificació de les figures de planejament urbanístic indicar que cal tindre en compte el que s'especifica en els articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006:

El **Marc urbanístic** ve regulat pel Text Refós del POUM aprovat definitivament 27 de novembre de 2014 i publicat al DOGC Núm. 6791 de 19.1.2015. Concretament l'article 32 és el que regula la zona H. Centre Històric a conservar i rehabilitar. Es detalla a continuació l'articulat que regula aquesta zona:

Article 32. Zona H. Centre històric a conservar i rehabilitar

1. Definició.

1.1 És la zona que ordena els nuclis històrics de Peralada i Vilanova de la Muga.

1.2 El pla es proposa conservar i rehabilitar la zona, regulant les obres de restauració, manteniment, consolidació, millora i ampliació de l'edificació existent, així com les obres de substitució en els casos que es demostrï l'impossibilitat de mantenir l'edificació existent per raons de seguretat, salubritat i higiene o estigui afectada per l'ordenació urbanística.

L'Ajuntament redactarà un Pla Especial en el qual es marcarà l'edificació a conservar i rehabilitar, aquella que pot ser substituïda, els solars que poden edificar-se i els jardins i patis que s'haurien de mantenir. Es podrà enderrocar i substituir l'edificació existent si es compleix l'apartat 4 i 5 d'aquest article, es manté la configuració volumètrica de l'edificació i l'espai lliure de parcel·la. En tots els casos serà necessari sol·licitar un informe vinculant del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Es prohibeix l'edificació dels espais inedicats fins a l'aprovació definitiva del Pla Especial citat anteriorment.

1.3 Quan la zona tingui el subíndex "m" serà preceptiu, previ a qualsevol actuació sobre l'edificació i els usos, presentar un informe sobre l'estat de la muralla i l'aprovació municipal dels criteris per al tractament a aplicar-hi per a la seva conservació i, si s'escau, restauració.

1.4 El tipus arquitectònic és d'alineació a carrer.

2. Aprofitament urbanístic.

2.1 La densitat màxima permesa és d'un habitatge per cada 125 m² construïts.

2.2 El sostre edificable és el que resulta d'aplicar les regulacions que s'especifiquen en aquest article.

3. Regulacions per a les obres de restauració, rehabilitació, conservació, manteniment, consolidació, millora i ampliació de l'obra existent.

3.1 Els projectes per a la restauració o rehabilitació dels edificis hauran de justificar que la solució escollida té en compte els valors històrics i ambientals de l'edifici i del seu entorn.

3.2 Les parcel·les per les quals hi passava la muralla, encara que no hi hagi restes, hauran de mantenir la seva traça i conservar i restaurar les parts que restin, d'acord amb el que estableixi la Conselleria de Cultura de la Generalitat.

3.3 Es podrà augmentar la densitat existent si els habitatges resultants tenen una superfície mitjana superior a 125 m² construïts.

3.4 En els edificis que tinguin problemes estructurals o deficiències constructives s'hauran de realitzar les obres necessàries de conservació per assegurar la seva estabilitat i evitar riscos que puguin afectar els residents o la població en general.

3.5 Es poden millorar les condicions higièniques dels edificis i, en especial, de tot allò que suposi l'augment de ventilació i il·luminació de les estances existents, ja sigui eliminant barreres o instal·lant ventilacions estàtiques o similars. En aquest cas, està permès actuar en els patis interiors de parcel·la, si això no afecta negativament les condicions d'habitabilitat de les estances pròpies o veïnes que hi accedeixen.

3.6 És permès augmentar el volum edificat per a instal·lacions sanitàries dels habitatges –cambres de bany i lavabos–, si no hi ha cap altra solució i es compleixen els requisits del punt anterior. Aquest increment de volum no podrà ser superior al 5% del volum construït.

3.7 Els edificis que no esgotin el volum que podrien edificar amb un edifici de nova planta, però que en algun dels seus elements no s'ajustin als paràmetres urbanístics de la pròpia zona, podran construir el volum que els hi resti sempre i quan s'adeqüi l'edifici a la resta de paràmetres i que el volum resultant no afecti a les condicions d'habitabilitat d'estances pròpies o veïnes.

3.8 En tot el que no contradigui allò establert en els anteriors apartats, serà d'aplicació el que s'estableix per a les obres de substitució de l'edificació existent o edificació en solars buits.

4. Condicions que han de concórrer per poder enderrocar un edifici.

4.1 Només s'atorgarà llicència d'enderroc als edificis que no estiguin catalogats i concorrin alguna d'aquestes dues condicions:

- a) Que s'hagi declarat en ferm l'estat ruïnós de l'edifici i la declaració expressi explícitament la necessitat d'enderroc parcialment o totalment la construcció per raons de seguretat.
- b) Que s'hagi admès a tràmit un expedient d'obra nova que afecti la parcel·la i justifiqui la urgència de l'enderroc de la construcció existent.

4.2 La documentació per a la llicència d'enderroc o l'ordre d'execució que es derivi d'una declaració de ruïna contindrà totes les especificacions tècniques necessàries per garantir la protecció, seguretat i manteniment de totes les parets mitgeres confrontants amb la finca. En cas que l'opció que s'adopti en un expedient de ruïna sigui la de no exigir l'enderrocament total o la propietat opti per a la rehabilitació, serà necessari que de forma immediata, per una millor seguretat de les finques confrontants, s'adoptin les mesures tècniques adients per garantir el buidat d'activitats i la impossibilitat d'accedir a la finca.

5. Condicions que ha de complir la parcel·la per poder ésser edificada o reedificada.

5.1 Es considera parcel·la mínima l'existent abans de l'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre que compleixi els següents requisits:

- a) Front de parcel·la mínim: 4 m.
- b) Front de parcel·la màxim: 12 m.
- c) Superfície mínima de la parcel·la: 35 m².

5.2 Agrupacions i subdivisions de parcel·les de parcel·les:

- a) És permès agrupar parcel·les sempre i quan la façana resultant no sigui superior a 7 m.
- b) És permès subdividir una parcel·la sempre i quan les parcel·les resultants tinguin una superfície mínima de 100 m² i una façana de 5 m.

6. Planimetria de l'edificació per a les construccions noves.

6.1 La línia de façana se situarà obligatòriament sobre l'alineació del carrer, no tindrà consideració d'alineació de carrer el camí Sota Muralla i el de Sant Sebastià.

6.2 La profunditat edificable màxima serà la mitjana del front de carrer, sempre i quan sigui superior o igual a 10 m i inferior a 13 m. S'entén per front de carrer cadascuna de les façanes que componen una illa de cases. En el carrer del Bordell, la plaça del Bordell, el carrer de la Rodona i la plaça de la Creu la profunditat serà de 12 m, essent obligatori deixar lliure i vista tota la part de la muralla fins al camí de Sota Muralla i el de Sant Sebastià.

6.3 L'ocupació màxima de l'edificació de nova planta serà com a màxim del 75%.

6.4 El pati resultant de l'aplicació de les regulacions anteriors se situarà en el fons de parcel·la. En les parcel·les amb façana als carrers del Bordell, de la plaça del Bordell, del carrer de la Rodona i de la plaça de la Creu el pati de parcel·la es situarà en el fons de parcel·la entre la muralla i els camins de Sota Muralla i Sant Sebastià.

7. Gàlib-secció de l'edificació per a les construccions noves.

7.1 El límit superior per a la cota del paviment de la planta baixa serà de +0,30 m. El límit inferior per a la cota del paviment de la planta baixa serà de -0,30 m.

7.2 L'alçada màxima i el nombre de plantes serà de:

- PB+PP, si l'amplada del carrer és inferior o igual a 5 m.
- PB+2PP, si l'amplada del carrer és superior a 5 m.

7.3 Les alçades de les diverses plantes s'adaptaran, amb una diferència màxima de més-menys 50 cm, en relació a les alçades de les plantes de les edificacions que conformen el front de carrer. En la documentació de la sol·licitud de tota llicència d'obra hi haurà de constar un reportatge fotogràfic de les façanes del front de carrer i un alçat complet seguint els criteris de representació establerts en l'annex V de la Memòria.

7.4 La coberta dels nous edificis serà inclinada, de teula àrab de color terra i una pendent inferior a 30%. Per sobre de la teulada només hi podran sobresortir xemeneies i elements de ventilació. Es prohibeix que sobrepassin el pla de teulada la caixa d'escapes, la sala de màquines dels ascensors i qualsevol altre tipus de servei tècnic, com aires condicionats o similars.

7.5 Sobre el pla de la teulada s'hi podran situar instal·lacions d'energia solar, sempre i quan no es vegin des de l'espai públic o l'espai no urbanitzable.

7.6 Regulació dels cossos sortints:

- a) No es permeten els cossos sortints tancats i semitancats.
- b) Només en els carrers de més de 6 m es permeten cossos sortints oberts, que es regularan segons les regulacions formals que s'estableixen en el punt 8.2 d'aquest article.

7.7 Regulació dels elements sortints:

- a) Els elements sortints en la façana a carrer no poden volar més de 10 cm.
- b) El ràfec de la planta coberta podrà sobresortir 25 cm.

8. Regulacions formals.

8.1 Regulacions formals per a les edificacions anteriors a 1950.

a) Les intervencions en edificis anteriors a 1950 respectaran l'ordre formal de l'edifici original, especialment quan es tracti de composicions tradicionals o inspirades en estils del segle dinou d'ordre modernista, neoclàssic o similar.

b) Per a les edificacions més modernes o les de nova planta regirà el que s'estableix a continuació.

8.2 Regulacions formals per a les modificacions no incloses en l'apartat anterior i per a les edificacions de nova planta.

a) Composició del pla de façana:

- La proporció màxima de la superfície dels forats d'una façana serà: per a façanes amb front menor o igual a 5 m, del 20%, i per a façanes amb front major a 5 m, del 18%.

- La proporció entre l'amplada i l'alçada d'un forat serà: (per a forats de més de 0,5 m² de superfície) entre 1/1,8 i 1/2,2 i per a forats de menys de 0,5 m² de superfície: mínim 1/1.

- L'amplada màxima d'una obertura en PB serà de 4 m.

- L'alçada mínima de l'obertura més gran en planta baixa ha de ser igual o superior a totes les obertures de la planta baixa.

- Les llindes de totes les obertures seran horitzontals o d'arc rebaixat; el radi d'aquest arc serà igual al doble de l'amplada de l'obertura.

- La longitud dels cossos sortints oberts no ocuparà més del 30% de l'amplada de la façana de cada planta pis.

- El límit lateral dels cossos sortints oberts vindrà definit per un pla normal a la façana situat a 1 m de la paret mitgeres.

- La volada màxima dels cossos sortints oberts serà del 5% de l'amplada del carrer i, com a màxim, tindrà 45 cm.

- La longitud màxima de cada balcó serà la de la seva obertura + 30 cm per banda.

- Les obertures sobreposades s'ordenaran seguint els eixos de simetria i/o dels brancals d'aquestes.

- Queden exclosos d'aquest ordre compostiu els forats de menys de 0,5m² de superfície.

- L'alçada lliure mínima entre la rasant del carrer i la part inferior dels cossos sortints serà de 4 m.

- El gruix del volat serà de 12 cm com a màxim.

8.3 Tècniques constructives i acabats:

Els acabats de façana seran obligatòriament:

- Amb paredat antic o opus incertum amb pedres irregulars i petites no superiors a 25 cm, amb juntures amples plenes de morter o trossam de teules o pedralla o d'altres materials ceràmics de factura manual. Dovelles, llindars i portes seran en pedra carejada, si bé els llindars de les finestres podran ser de fusta. Els muntants i llindars de finestres i portes es podran fer també amb maó mitjà a sardinell, si la porta és amb arc rebaixat.

- Amb arrebossat amb morter de calç de llenya. Aquest arrebossat pot fer gruix i quedar per sobre de llindars i portes o no. Si fa gruix, només podran quedar a la vista les pedres carejades de muntants i llindars.

Si l'arrebossat se situa en el mateix pla que les pedres dels llindars i muntants, poden quedar a la vista aquelles parts del mur paredat que no recobreixin l'arrebossat, així com la cantonera. Aquest acabat obliga a ribetejar tots els forats amb pedra carejada.

- Tractat amb estuc de calç de llenya. En aquest cas, totes les obertures i forats aniran ribetejades amb motllura de pedra d'amplada no superior a 20 cm.

- Amb paredat de pedra carreuada, ja sigui amb fàbrica de carreu regular, mixta o de revestiment. Els llindars i muntants aniran d'acord amb les mides i qualitats generals de l'edificació.

- Amb arrebossat pintat. En aquest cas, només es permet que siguin acabats en pedra el ràfec, les llindes i escupidors de les obertures.

- Amb formigó vist. En aquest cas, es permet introduir elements estructurals en ferro pintat i ferro cortén.

8.4 Sobre la fusteria i serralleria:

- a) La fusteria serà de fusta o metàl·lica de color.
- b) Estan permesos els porticons i les persianes de llibret de fusta o metàl·liques i les persianes de corda (valenciana). Està prohibida la persiana enrotllable.
- c) Les persianes i portes en la planta baixa podran ser metàl·liques o de fusta.

8.5 Parets mitgeres:

Les parets mitgeres que donin sobre espais privats i siguin visibles des de l'espai públic hauran de tenir el mateix tractament quant a material i acabats que la façana de l'edifici al qual pertanyin, dins dels criteris del present article, garantint les condicions d'aïllament i impermeabilització exigibles com a façana. A les mitgeres sobre espais de domini públic els seran d'aplicació els criteris anteriors o bé els que es determinin a través d'un projecte concret de paisatge urbà.

8.6 Els rètols i elements publicitaris dels establiments comercials solament es podran col·locar en el interior dels forats de la façana. Els materials permesos són la fusta i el ferro cortén. La lletra dels rètols serà de pal.

8.7 La carta de colors per als diferents elements de la façana seran:

- Per al parament d'obra: marró C8.30.40, rosat D6.25.65, carbassa E4.50.70, ocre E4.30.60, E4.20.60, E8.35.65, E8.30.60, beix Fⁿ.15.75, F6.10.80, ocre fosc F6.15.55, cendra H6.06.80, blau T0.10.80, U0.20.70, 692.50.10, aconseguits tintant l'argamassa i els morters que s'utilitzen en l'obra.
- Per a les fusteries: verd Cadaqués J7.17.21, oliva profund J4.16.55, marró profund D4.26.21, D8.18.34 i sanguini C3.29.21, o l'acabat amb vernís fosc.
- Per a la serralleria: el negre grafit, el gris acer i verd òxid.

8.8 Quan hi hagi contradicció en l'aplicació de la normativa zonal, el Catàleg de protecció del patrimoni històric artístic del municipi, l'ordenança de protecció del paisatge o els plans especials o de millora urbana, prevaldrà el criteri que comporti millors graus de protecció.

9. Usos permesos.

9.1. Estan permesos els usos: habitatge, hotel, comercial, oficines i serveis, indústria artesana, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari, sociocultural, docent i esportiu.

9.2. Reserves per aparcament:

- Rehabilitació sense increment d'habitatges, 0 aparcaments nous.
- Increment d'1 d'habitatge nou, 1 aparcament nou.
- Increment de 2 habitatges nous, 3 aparcaments nous.
- Increment de més de 2 habitatges nous, 2 aparcaments per cada nou habitatge.

Aquestes places estaran en la mateixa finca o en un altre indret pròxim a l'habitatge. En tots els casos, per poder concedir la llicència d'edificació, caldrà acreditar l'escriptura de propietat d'aquestes places d'aparcament, que quedaran vinculades a cada habitatge.

9.3. En la planta baixa es permet, així mateix, l'ús d'indústria artesana, assegurant-se en qualsevol cas que no puguin produir molèsties com sorolls, fums, vibracions o altres anàlogues als veïns.

Altrament cal considerar el que disposa la Disposició Transitòria Cinquena:

Disposició Transitòria Cinquena

Totes aquelles edificacions situades entre la muralla i el camí Sota Muralla o de Sant Sebastià, queden condicionades a la recuperació de la muralla, prohibint-se l'edificació, consolidació, habilitació o ampliació de qualsevol edificació que s'interposi entre la muralla i el camí. Les edificacions existents tindran la consideració de volum i usos disconformes, i estaran subjectes a les limitacions que imposi una correcta recuperació i protecció de la muralla

La present modificació es troba dins el sòl urbà del municipi.

1.6. POLÍTICA SOCIAL D'HABITATGE. MEMÒRIA SOCIAL.

La present modificació no té per finalitat la modificació de cap àmbit de sostre residencial de nova implantació.

Te per objecte:

- a) Permetre l'edificació dels espais inedicats del Centre Històric de Peralada i Vilanova de la Muga sense que, prèviament, sigui necessària l'aprovació del Pla Especial que s'especifica en l'article 32 de les normes urbanístiques del POUM i prenent en consideració el que preveu l'article 32 i la Disposició Transitòria Cinquena de les Normes Urbanístiques del POUM.
- b) Regular els percentatges per a les obertures de les façanes a carrer i a pati.

1.7. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

L'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, en el seu apartat 118.4 especifica que, en la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

La modificació planteja l'edificació de les parcel·les buides del centre històric; es considera doncs que aquesta modificació no precisa d'un estudi de mobilitat.

1.8. JUSTIFICACIÓ ADEQUACIÓ ARTICLES 3 i 9 DEL DL1/2010.

La modificació puntual proposada dona compliment als principis de desenvolupament sostenible establerts a l'article 3 de la Llei d'Urbanisme.

Es dona també compliment a les directrius per el planejament urbanístic establertes a l'article 9 de la llei d'urbanisme, en el sentit que no s'ocupen terrenys en pendent, ni s'afecten terrenys amb valors paisatgístics d'interès especial, sòl d'alt valor agrícola i es facilita la protecció del patrimoni cultural.

1.9. JUSTIFICACIÓ ADAPTACIÓ A L'ARTICLE 115 DEL DECRET 305/2006 REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME, DE LA LLEI 21/2013, D'AVALUACIÓ AMBIENTAL I A LA LLEI CATALANA 6/2009 D'AVALUACIÓ AMBIENTAL DE PLANS I PROGRAMES.

D'acord amb l'article 115 del reglament la present modificació de pla, al no contemplar una nova classificació ni qualificació de sòl, no ha de ser objecte d'avaluació ambiental. Tanmateix la condició de sòl urbà que presenten aquests terrenys no fa necessària l'avaluació ambiental d'aquesta modificació.

1.10. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS.

Aquesta modificació puntual del POUM planteja la següent modificació:

1.10.1. MODIFICACIÓ N°1.

Aixecar la prohibició de l'edificació dels espais inedicats que estableix l'article 32.1, dins els àmbits assenyalats en els plànols que acompanyen aquesta modificació. Aquesta edificació estarà regulada pels paràmetres que estableix l'article 32 i es tindrà en compte la Disposició Transitòria Cinquena de les normes urbanístiques del POUM. Regular els percentatges per a les obertures de les façanes a carrer i a pati.

Fixar, prèvia a la concessió de llicència, la necessitat de tràmit al Departament de Cultura de qualsevol obra en aquests espais.

Planejament vigent	Nova proposta
<p>Article 32. Zona H. Centre històric a conservar i rehabilitar</p> <p>1. Definició.</p> <p>1.1 És la zona que ordena els nuclis històrics de Peralada i Vilanova de la Muga.</p> <p>1.2 El pla es proposa conservar i rehabilitar la zona, regulant les obres de restauració, manteniment, consolidació, millora i ampliació de l'edificació existent, així com les obres de substitució en els casos que es demostrï l'impossibilitat de mantenir l'edificació existent per raons de seguretat, salubritat i higiene o estigui afectada per l'ordenació urbanística.</p> <p>L'Ajuntament redactarà un Pla Especial en el qual es marcarà l'edificació a conservar i rehabilitar, aquella que pot ser substituïda, els solars que poden edificar-se i els jardins i patis que s'haurien de mantenir.</p> <p>Es podrà enderrocar i substituir l'edificació existent si es compleix l'apartat 4 i 5 d'aquest article, es manté la configuració volumètrica de l'edificació i l'espai lliure de parcel·la. En tots els casos serà necessari sol·licitar un informe vinculant del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.</p> <p>Es prohibeix l'edificació dels espais inedicats fins a l'aprovació definitiva del Pla Especial citat anteriorment.</p>	<p>Article 32. Zona H. Centre històric a conservar i rehabilitar</p> <p>1. Definició.</p> <p>1.1 És la zona que ordena els nuclis històrics de Peralada i Vilanova de la Muga.</p> <p>1.2 El pla es proposa conservar i rehabilitar la zona, regulant les obres de restauració, manteniment, consolidació, millora i ampliació de l'edificació existent, així com les obres de substitució en els casos que es demostrï l'impossibilitat de mantenir l'edificació existent per raons de seguretat, salubritat i higiene o estigui afectada per l'ordenació urbanística.</p> <p>L'Ajuntament redactarà un Pla Especial en el qual es marcarà l'edificació a conservar i rehabilitar, aquella que pot ser substituïda, els solars que poden edificar-se i els jardins i patis que s'haurien de mantenir.</p> <p>Es podrà enderrocar i substituir l'edificació existent si es compleix l'apartat 4 i 5 d'aquest article, es manté la configuració volumètrica de l'edificació i l'espai lliure de parcel·la. En tots els casos serà necessari sol·licitar un informe vinculant del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.</p> <p>Es permetrà l'edificació dels espais inedicats, assenyalats en el plànols normatius, essent necessària la tramitació, al Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, de qualsevol projecte o actuació als efectes de que emeti l'informe dins l'àmbit de les seves competències i en consideració a la protecció dels Bens Culturals d'interès Nacional (BCIN) que es detallen en el Catàleg de Bens a Protegir del POUM. S'exclouen, d'aquesta permissió, els espais inedicats situats entre la muralla i el camí Sota Muralla i de Sant Sebastià atenent el que disposa la Disposició Transitòria Cinquena de les Normes Urbanístiques del POUM. Serà necessària la intervenció arqueològica, prèvia de les obres d'edificació, dels solars del carrer de l'Església de Vilanova de la Muga. També dels altres solars inedicats que en resulti aquesta</p>

<p>1.3 Quan la zona tingui el subíndex “m” serà preceptiu, previ a qualsevol actuació sobre l'edificació i els usos, presentar un informe sobre l'estat de la muralla i l'aprovació municipal dels criteris per al tractament a aplicar-hi per a la seva conservació i, si s'escau, restauració.</p> <p>1.4 El tipus arquitectònic és d'alineació a carrer.</p> <p>2. Aprofitament urbanístic.</p> <p>2.1 La densitat màxima permesa és d'un habitatge per cada 125 m² construïts.</p> <p>2.2 El sostre edificable és el que resulta d'aplicar les regulacions que s'especifiquen en aquest article.</p> <p>3. Regulacions per a les obres de restauració, rehabilitació, conservació, manteniment, consolidació, millora i ampliació de l'obra existent.</p> <p>3.1 Els projectes per a la restauració o rehabilitació dels edificis hauran de justificar que la solució escollida té en compte els valors històrics i ambientals de l'edifici i del seu entorn.</p> <p>3.2 Les parcel·les per les quals hi passava la muralla, encara que no hi hagi restes, hauran de mantenir la seva traça i conservar i restaurar les parts que restin, d'acord amb el que estableixi la Conselleria de Cultura de la Generalitat.</p> <p>3.3 Es podrà augmentar la densitat existent si els habitatges resultants tenen una superfície mitjana superior a 125 m² construïts.</p> <p>3.4 En els edificis que tinguin problemes estructurals o deficiències constructives s'hauran de realitzar les obres necessàries de conservació per assegurar la seva estabilitat i evitar riscos que puguin afectar els residents o la població en general.</p> <p>3.5 Es poden millorar les condicions higièniques dels edificis i, en especial, de tot allò que suposi l'augment de ventilació i il·luminació de les estances existents, ja sigui eliminant barreres o instal·lant ventilacions estàtiques o similars. En aquest cas, està permès actuar en els patis interiors de parcel·la, si això no afecta negativament les condicions d'habitabilitat de les estances pròpies o veïnes que hi accedeixen.</p> <p>3.6 És permès augmentar el volum edificat per a instal·lacions sanitàries dels habitatges –cambres de bany i lavabos–, si no hi ha cap altra solució i es compleixen els requisits del punt anterior. Aquest increment de volum no podrà ser superior al 5% del volum construït.</p> <p>3.7 Els edificis que no esgotin el volum que podrien edificar amb un edifici de nova planta, però que en algun dels seus elements no s'ajustin als paràmetres urbanístics de la pròpia zona, podran construir el volum que els hi resti sempre i quan s'adeqüi l'edifici a la resta de paràmetres i que el volum resultant no afecti a les condicions d'habitabilitat d'estances pròpies o veïnes.</p> <p>3.8 En tot el que no contradigui allò establert en els anteriors apartats, serà d'aplicació el que s'estableix per a les obres de substitució de l'edificació existent o edificació en solars buits.</p>	<p>necessitat derivat del tràmit al Departament de Cultura.</p> <p>1.3 Quan la zona tingui el subíndex “m” serà preceptiu, previ a qualsevol actuació sobre l'edificació i els usos, presentar un informe sobre l'estat de la muralla i l'aprovació municipal dels criteris per al tractament a aplicar-hi per a la seva conservació i, si s'escau, restauració.</p> <p>1.4 El tipus arquitectònic és d'alineació a carrer.</p> <p>2. Aprofitament urbanístic.</p> <p>2.1 La densitat màxima permesa és d'un habitatge per cada 125 m² construïts.</p> <p>2.2 El sostre edificable és el que resulta d'aplicar les regulacions que s'especifiquen en aquest article.</p> <p>3. Regulacions per a les obres de restauració, rehabilitació, conservació, manteniment, consolidació, millora i ampliació de l'obra existent.</p> <p>3.1 Els projectes per a la restauració o rehabilitació dels edificis hauran de justificar que la solució escollida té en compte els valors històrics i ambientals de l'edifici i del seu entorn.</p> <p>3.2 Les parcel·les per les quals hi passava la muralla, encara que no hi hagi restes, hauran de mantenir la seva traça i conservar i restaurar les parts que restin, d'acord amb el que estableixi la Conselleria de Cultura de la Generalitat.</p> <p>3.3 Es podrà augmentar la densitat existent si els habitatges resultants tenen una superfície mitjana superior a 125 m² construïts.</p> <p>3.4 En els edificis que tinguin problemes estructurals o deficiències constructives s'hauran de realitzar les obres necessàries de conservació per assegurar la seva estabilitat i evitar riscos que puguin afectar els residents o la població en general.</p> <p>3.5 Es poden millorar les condicions higièniques dels edificis i, en especial, de tot allò que suposi l'augment de ventilació i il·luminació de les estances existents, ja sigui eliminant barreres o instal·lant ventilacions estàtiques o similars. En aquest cas, està permès actuar en els patis interiors de parcel·la, si això no afecta negativament les condicions d'habitabilitat de les estances pròpies o veïnes que hi accedeixen.</p> <p>3.6 És permès augmentar el volum edificat per a instal·lacions sanitàries dels habitatges –cambres de bany i lavabos–, si no hi ha cap altra solució i es compleixen els requisits del punt anterior. Aquest increment de volum no podrà ser superior al 5% del volum construït.</p> <p>3.7 Els edificis que no esgotin el volum que podrien edificar amb un edifici de nova planta, però que en algun dels seus elements no s'ajustin als paràmetres urbanístics de la pròpia zona, podran construir el volum que els hi resti sempre i quan s'adeqüi l'edifici a la resta de paràmetres i que el volum resultant no afecti a les condicions d'habitabilitat d'estances pròpies o veïnes.</p> <p>3.8 En tot el que no contradigui allò establert en els anteriors apartats, serà d'aplicació el que s'estableix per a les obres de substitució de l'edificació existent o edificació en solars buits.</p>
--	--

<p>4. Condicions que han de concórrer per poder enderrocar un edifici.</p> <p>4.1 Només s'atorgarà llicència d'enderroc als edificis que no estiguin catalogats i concorrin alguna d'aquestes dues condicions:</p> <p>a) Que s'hagi declarat en ferm l'estat ruïnós de l'edifici i la declaració expressi explícitament la necessitat d'enderrocar parcialment o totalment la construcció per raons de seguretat.</p> <p>b) Que s'hagi admès a tràmit un expedient d'obra nova que afecti la parcel·la i justifiqui la urgència de l'enderroc de la construcció existent.</p> <p>4.2 La documentació per a la llicència d'enderroc o l'ordre d'execució que es derivi d'una declaració de ruïna contindrà totes les especificacions tècniques necessàries per garantir la protecció, seguretat i manteniment de totes les parets mitgeres confrontants amb la finca. En cas que l'opció que s'adopti en un expedient de ruïna sigui la de no exigir l'enderrocament total o la propietat opti per a la rehabilitació, serà necessari que de forma immediata, per una millor seguretat de les finques confrontants, s'adoptin les mesures tècniques adients per garantir el buidat d'activitats i la impossibilitat d'accedir a la finca.</p> <p>5. Condicions que ha de complir la parcel·la per poder ésser edificada o reedificada.</p> <p>5.1 Es considera parcel·la mínima l'existent abans de l'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre que compleixi els següents requisits:</p> <p>a) Front de parcel·la mínim: 4 m.</p> <p>b) Front de parcel·la màxim: 12 m.</p> <p>c) Superfície mínima de la parcel·la: 35 m².</p> <p>5.2 Agrupacions i subdivisions de parcel·les de parcel·les:</p> <p>a) És permès agrupar parcel·les sempre i quan la façana resultant no sigui superior a 7 m.</p> <p>b) És permès subdividir una parcel·la sempre i quan les parcel·les resultants tinguin una superfície mínima de 100 m² i una façana de 5 m.</p> <p>6. Planimetria de l'edificació per a les construccions noves.</p> <p>6.1 La línia de façana se situarà obligatòriament sobre l'alineació del carrer, no tindrà consideració d'alineació de carrer el camí Sota Muralla i el de Sant Sebastià.</p> <p>6.2 La profunditat edificable màxima serà la mitjana del front de carrer, sempre i quan sigui superior o igual a 10 m i inferior a 13 m. S'entén per front de carrer cadascuna de les façanes que componen una illa de cases. En el carrer del Bordell, la plaça del Bordell, el carrer de la Rodona i la plaça de la Creu la profunditat serà de 12 m, essent obligatori deixar lliure i vista tota la part de la muralla fins al camí de Sota Muralla i el de Sant Sebastià.</p>	<p>4. Condicions que han de concórrer per poder enderrocar un edifici.</p> <p>4.1 Només s'atorgarà llicència d'enderroc als edificis que no estiguin catalogats i concorrin alguna d'aquestes dues condicions:</p> <p>a) Que s'hagi declarat en ferm l'estat ruïnós de l'edifici i la declaració expressi explícitament la necessitat d'enderrocar parcialment o totalment la construcció per raons de seguretat.</p> <p>b) Que s'hagi admès a tràmit un expedient d'obra nova que afecti la parcel·la i justifiqui la urgència de l'enderroc de la construcció existent.</p> <p>4.2 La documentació per a la llicència d'enderroc o l'ordre d'execució que es derivi d'una declaració de ruïna contindrà totes les especificacions tècniques necessàries per garantir la protecció, seguretat i manteniment de totes les parets mitgeres confrontants amb la finca. En cas que l'opció que s'adopti en un expedient de ruïna sigui la de no exigir l'enderrocament total o la propietat opti per a la rehabilitació, serà necessari que de forma immediata, per una millor seguretat de les finques confrontants, s'adoptin les mesures tècniques adients per garantir el buidat d'activitats i la impossibilitat d'accedir a la finca.</p> <p>5. Condicions que ha de complir la parcel·la per poder ésser edificada o reedificada.</p> <p>5.1 Es considera parcel·la mínima l'existent abans de l'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre que compleixi els següents requisits:</p> <p>a) Front de parcel·la mínim: 4 m.</p> <p>b) Front de parcel·la màxim: 12 m.</p> <p>c) Superfície mínima de la parcel·la: 35 m².</p> <p>5.2 Agrupacions i subdivisions de parcel·les de parcel·les:</p> <p>a) És permès agrupar parcel·les sempre i quan la façana resultant no sigui superior a 7 m.</p> <p>b) És permès subdividir una parcel·la sempre i quan les parcel·les resultants tinguin una superfície mínima de 100 m² i una façana de 5 m.</p> <p>6. Planimetria de l'edificació per a les construccions noves.</p> <p>6.1 La línia de façana se situarà obligatòriament sobre l'alineació del carrer, no tindrà consideració d'alineació de carrer el camí Sota Muralla i el de Sant Sebastià.</p> <p>6.2 La profunditat edificable màxima serà la mitjana del front de carrer, sempre i quan sigui superior o igual a 10 m i inferior a 13 m. S'entén per front de carrer cadascuna de les façanes que componen una illa de cases. En el carrer del Bordell, la plaça del Bordell, el carrer de la Rodona i la plaça de la Creu la profunditat serà de 12 m, essent obligatori deixar lliure i vista tota la part de la muralla fins al camí de Sota Muralla i el de Sant Sebastià.</p>
--	--

<p>6.3 L'ocupació màxima de l'edificació de nova planta serà com a màxim del 75%.</p> <p>6.4 El pati resultant de l'aplicació de les regulacions anteriors se situarà en el fons de parcel·la. En les parcel·les amb façana als carrers del Bordell, de la plaça del Bordell, del carrer de la Rodona i de la plaça de la Creu el pati de parcel·la es situarà en el fons de parcel·la entre la muralla i els camins de Sota Muralla i Sant Sebastià.</p> <p>7. Gàlib-secció de l'edificació per a les construccions noves.</p> <p>7.1 El límit superior per a la cota del paviment de la planta baixa serà de +0,30 m. El límit inferior per a la cota del paviment de la planta baixa serà de -0,30 m.</p> <p>7.2 L'alçada màxima i el nombre de plantes serà de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PB+PP, si l'amplada del carrer és inferior o igual a 5 m. - PB+2PP, si l'amplada del carrer és superior a 5 m. <p>7.3 Les alçades de les diverses plantes s'adaptaran, amb una diferència màxima de més-menys 50 cm, en relació a les alçades de les plantes de les edificacions que conformen el front de carrer. En la documentació de la sol·licitud de tota llicència d'obra hi haurà de constar un reportatge fotogràfic de les façanes del front de carrer i un alçat complert seguint els criteris de representació establerts en l'annex V de la Memòria.</p> <p>7.4 La coberta dels nous edificis serà inclinada, de teula àrab de color terra i una pendent inferior a 30%. Per sobre de la teulada només hi podran sobresortir xemeneies i elements de ventilació. Es prohibeix que sobrepassin el pla de teulada la caixa d'escales, la sala de màquines dels ascensors i qualsevol altre tipus de servei tècnic, com aires condicionats o similars.</p> <p>7.5 Sobre el pla de la teulada s'hi podran situar instal·lacions d'energia solar, sempre i quan no es vegin des de l'espai públic o l'espai no urbanitzable.</p> <p>7.6 Regulació dels cossos sortints:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) No es permeten els cossos sortints tancats i semitancats. b) Només en els carrers de més de 6 m es permeten cossos sortints oberts, que es regularan segons les regulacions formals que s'estableixen en el punt 8.2 d'aquest article. <p>7.7 Regulació dels elements sortints:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Els elements sortints en la façana a carrer no poden volar més de 10 cm. b) El ràfec de la planta coberta podrà sobresortir 25 cm. <p>8. Regulacions formals.</p> <p>8.1 Regulacions formals per a les edificacions anteriors a 1950.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Les intervencions en edificis anteriors a 1950 respectaran l'ordre formal de l'edifici original, especialment quan es tracti de composicions tradicionals o inspirades en 	<p>6.3 L'ocupació màxima de l'edificació de nova planta serà com a màxim del 75%.</p> <p>6.4 El pati resultant de l'aplicació de les regulacions anteriors se situarà en el fons de parcel·la. En les parcel·les amb façana als carrers del Bordell, de la plaça del Bordell, del carrer de la Rodona i de la plaça de la Creu el pati de parcel·la es situarà en el fons de parcel·la entre la muralla i els camins de Sota Muralla i Sant Sebastià.</p> <p>7. Gàlib-secció de l'edificació per a les construccions noves.</p> <p>7.1 El límit superior per a la cota del paviment de la planta baixa serà de +0,30 m. El límit inferior per a la cota del paviment de la planta baixa serà de -0,30 m.</p> <p>7.2 L'alçada màxima i el nombre de plantes serà de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PB+PP, si l'amplada del carrer és inferior o igual a 5 m. - PB+2PP, si l'amplada del carrer és superior a 5 m. <p>7.3 Les alçades de les diverses plantes s'adaptaran, amb una diferència màxima de més-menys 50 cm, en relació a les alçades de les plantes de les edificacions que conformen el front de carrer. En la documentació de la sol·licitud de tota llicència d'obra hi haurà de constar un reportatge fotogràfic de les façanes del front de carrer i un alçat complert seguint els criteris de representació establerts en l'annex V de la Memòria.</p> <p>7.4 La coberta dels nous edificis serà inclinada, de teula àrab de color terra i una pendent inferior a 30%. Per sobre de la teulada només hi podran sobresortir xemeneies i elements de ventilació. Es prohibeix que sobrepassin el pla de teulada la caixa d'escales, la sala de màquines dels ascensors i qualsevol altre tipus de servei tècnic, com aires condicionats o similars.</p> <p>7.5 Sobre el pla de la teulada s'hi podran situar instal·lacions d'energia solar, sempre i quan no es vegin des de l'espai públic o l'espai no urbanitzable.</p> <p>7.6 Regulació dels cossos sortints:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) No es permeten els cossos sortints tancats i semitancats. b) Només en els carrers de més de 6 m es permeten cossos sortints oberts, que es regularan segons les regulacions formals que s'estableixen en el punt 8.2 d'aquest article. <p>7.7 Regulació dels elements sortints:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Els elements sortints en la façana a carrer no poden volar més de 10 cm. b) El ràfec de la planta coberta podrà sobresortir 25 cm. <p>8. Regulacions formals.</p> <p>8.1 Regulacions formals per a les edificacions anteriors a 1950.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Les intervencions en edificis anteriors a 1950 respectaran l'ordre formal de l'edifici original, especialment quan es tracti de composicions tradicionals o inspirades en
---	---

estils del segle dinou d'ordre modernista, neoclàssic o similar.

b) Per a les edificacions més modernes o les de nova planta regirà el que s'estableix a continuació.

8.2 Regulacions formals per a les modificacions no incloses en l'apartat anterior i per a les edificacions de nova planta.

a) Composició del pla de façana:

- La proporció màxima de la superfície dels forats d'una façana serà: per a façanes amb front menor o igual a 5 m, del 20%, i per a façanes amb front major a 5 m, del 18%.

- La proporció entre l'amplada i l'alçada d'un forat serà: (per a forats de més de 0,5 m² de superfície) entre 1/1,8 i 1/2,2 i per a forats de menys de 0,5 m² de superfície: mínim 1/1.

- L'amplada màxima d'una obertura en PB serà de 4 m.

- L'alçada mínima de l'obertura més gran en planta baixa ha de ser igual o superior a totes les obertures de la planta baixa.

- Les llindes de totes les obertures seran horitzontals o d'arc rebaixat; el radi d'aquest arc serà igual al doble de l'amplada de l'obertura.

- La longitud dels cossos sortints oberts no ocuparà més del 30% de l'amplada de la façana de cada planta pis.

- El límit lateral dels cossos sortints oberts vindrà definit per un pla normal a la façana situat a 1 m de la paret mitgeres.

- La volada màxima dels cossos sortints oberts serà del 5% de l'amplada del carrer i, com a màxim, tindrà 45 cm.

- La longitud màxima de cada balcó serà la de la seva obertura + 30 cm per banda.

- Les obertures sobreposades s'ordenaran seguint els eixos de simetria i/o dels brancals d'aquestes.

- Queden exclosos d'aquest ordre compositiu els forats de menys de 0,5m² de superfície.

- L'alçada lliure mínima entre la rasant del carrer i la part inferior dels cossos sortints serà de 4 m.

- El gruix del volat serà de 12 cm com a màxim.

8.3 Tècniques constructives i acabats:

Els acabats de façana seran obligatòriament:

estils del segle dinou d'ordre modernista, neoclàssic o similar.

b) Per a les reformes, les edificacions més modernes o les de nova planta regirà el que s'estableix a continuació:

8.2 Regulacions formals per a les modificacions no incloses en l'apartat anterior i per a les edificacions de nova planta.

a) Composició del pla de façana:

- La proporció màxima de la superfície dels forats d'una façana serà:

Façanes a carrer:

20% i no es considerarà en aquest còmput els portals de la planta baixa

- La proporció entre l'amplada i l'alçada d'un forat serà: (per a forats de més de 0,5 m² de superfície) entre 1/1,8 i 1/2,2 i per a forats de menys de 0,5 m² de superfície: mínim 1/1.

- L'amplada màxima d'una obertura en PB serà de 4 m.

- L'alçada mínima de l'obertura més gran en planta baixa ha de ser igual o superior a totes les obertures de la planta baixa.

- Les llindes de totes les obertures seran horitzontals o d'arc rebaixat; el radi d'aquest arc serà igual al doble de l'amplada de l'obertura.

Façanes a pati o interiors:

40% i comptabilitzaran totes les obertures.

- La proporció entre l'amplada i l'alçada d'un forat serà:

Planta baixa:

(Per a forats de més de 0,5 m² de superfície) entre 1/1 i 1/2,2 i per a forats de menys de 0,5 m² de superfície: mínim 1/1.

Plantes pis:

(Per a forats de més de 0,5 m² de superfície) entre 1/1,8 i 1/2,2 i per a forats de menys de 0,5 m² de superfície: mínim 1/1.

- La longitud dels cossos sortints oberts no ocuparà més del 30% de l'amplada de la façana de cada planta pis.

- El límit lateral dels cossos sortints oberts vindrà definit per un pla normal a la façana situat a 1 m de la paret mitgeres.

- La volada màxima dels cossos sortints oberts serà del 5% de l'amplada del carrer i, com a màxim, tindrà 45 cm.

- La longitud màxima de cada balcó serà la de la seva obertura + 30 cm per banda.

- Les obertures sobreposades s'ordenaran seguint els eixos de simetria i/o dels brancals d'aquestes.

- Queden exclosos d'aquest ordre compositiu els forats de menys de 0,5m² de superfície.

- L'alçada lliure mínima entre la rasant del carrer i la part inferior dels cossos sortints serà de 4 m.

- El gruix del volat serà de 12 cm com a màxim.

8.3 Tècniques constructives i acabats:

Els acabats de façana seran obligatòriament:

- Amb paredat antic o opus incertum amb pedres irregulars i petites no superiors a 25 cm, amb junteres amples plenes de morter o trossam de teules o pedralla o d'altres materials ceràmics de factura manual. Dovelles, llindars i portes seran en pedra carejada, si bé els llindars de les finestres podran ser de fusta. Els muntants i llindars de finestres i portes es podran fer també amb maó mitjà a sardinell, si la porta és amb arc rebaixat.

- Amb arrebossat amb morter de calç de llenya. Aquest arrebossat pot fer gruix i quedar per sobre de llindars i portes o no. Si fa gruix, només podran quedar a la vista les pedres carejades de muntants i llindars.

Si l'arrebossat se situa en el mateix pla que les pedres dels llindars i muntants, poden quedar a la vista aquelles parts del mur paredat que no recobreixin l'arrebossat, així com la cantonera. Aquest acabat obliga a ribetejar tots els forats amb pedra carejada.

- Tractat amb estuc de calç de llenya. En aquest cas, totes les obertures i forats aniran ribetejades amb motllura de pedra d'amplada no superior a 20 cm.

- Amb paredat de pedra carreuada, ja sigui amb fàbrica de carreu regular, mixta o de revestiment. Els llindars i muntants aniran d'acord amb les mides i qualitats generals de l'edificació.

- Amb arrebossat pintat. En aquest cas, només es permet que siguin acabats en pedra el ràfec, les llindes i escupidors de les obertures.

- Amb formigó vist. En aquest cas, es permet introduir elements estructurals en ferro pintat i ferro cortén.

8.4 Sobre la fusteria i serralleria:

a) La fusteria serà de fusta o metàl·lica de color.

b) Estan permesos els porticons i les persianes de llibret de fusta o metàl·liques i les persianes de corda (valenciana). Està prohibida la persiana enrotllable.

c) Les persianes i portes en la planta baixa podran ser metàl·liques o de fusta.

8.5 Parets mitgeres:

Les parets mitgeres que donin sobre espais privats i siguin visibles des de l'espai públic hauran de tenir el mateix tractament quant a material i acabats que la façana de l'edifici al qual pertanyin, dins dels criteris del present article, garantint les condicions d'aïllament i impermeabilització exigibles com a façana. A les mitgeres sobre espais de domini públic els seran d'aplicació els criteris anteriors o bé els que es determinin a través d'un projecte concret de paisatge urbà.

8.6 Els rètols i elements publicitaris dels establiments comercials solament es podran col·locar en el interior dels forats de la façana. Els materials permesos són la fusta i el ferro cortén. La lletra dels rètols serà de pal.

8.7 La carta de colors per als diferents elements de la façana seran:

- Amb paredat antic o opus incertum amb pedres irregulars i petites no superiors a 25 cm, amb junteres amples plenes de morter o trossam de teules o pedralla o d'altres materials ceràmics de factura manual. Dovelles, llindars i portes seran en pedra carejada, si bé els llindars de les finestres podran ser de fusta. Els muntants i llindars de finestres i portes es podran fer també amb maó mitjà a sardinell, si la porta és amb arc rebaixat.

- Amb arrebossat amb morter de calç de llenya. Aquest arrebossat pot fer gruix i quedar per sobre de llindars i portes o no. Si fa gruix, només podran quedar a la vista les pedres carejades de muntants i llindars.

Si l'arrebossat se situa en el mateix pla que les pedres dels llindars i muntants, poden quedar a la vista aquelles parts del mur paredat que no recobreixin l'arrebossat, així com la cantonera. Aquest acabat obliga a ribetejar tots els forats amb pedra carejada.

- Tractat amb estuc de calç de llenya. En aquest cas, totes les obertures i forats aniran ribetejades amb motllura de pedra d'amplada no superior a 20 cm.

- Amb paredat de pedra carreuada, ja sigui amb fàbrica de carreu regular, mixta o de revestiment. Els llindars i muntants aniran d'acord amb les mides i qualitats generals de l'edificació.

- Amb arrebossat pintat. En aquest cas, només es permet que siguin acabats en pedra el ràfec, les llindes i escupidors de les obertures.

- Amb formigó vist. En aquest cas, es permet introduir elements estructurals en ferro pintat i ferro cortén.

8.4 Sobre la fusteria i serralleria:

a) La fusteria serà de fusta o metàl·lica de color.

b) Estan permesos els porticons i les persianes de llibret de fusta o metàl·liques i les persianes de corda (valenciana). Està prohibida la persiana enrotllable.

c) Les persianes i portes en la planta baixa podran ser metàl·liques o de fusta.

8.5 Parets mitgeres:

Les parets mitgeres que donin sobre espais privats i siguin visibles des de l'espai públic hauran de tenir el mateix tractament quant a material i acabats que la façana de l'edifici al qual pertanyin, dins dels criteris del present article, garantint les condicions d'aïllament i impermeabilització exigibles com a façana. A les mitgeres sobre espais de domini públic els seran d'aplicació els criteris anteriors o bé els que es determinin a través d'un projecte concret de paisatge urbà.

8.6 Els rètols i elements publicitaris dels establiments comercials solament es podran col·locar en el interior dels forats de la façana. Els materials permesos són la fusta i el ferro cortén. La lletra dels rètols serà de pal.

8.7 La carta de colors per als diferents elements de la façana seran:

- Per al parament d'obra: marró C8.30.40, rosat D6.25.65, carbassa E4.50.70, ocre E4.30.60, E4.20.60, E8.35.65, E8.30.60, beix F".15.75, F6.10.80, ocre fosc F6.15.55, cendra H6.06.80, blau T0.10.80, U0.20.70, 692.50.10, aconseguits tintant l'argamassa i els morters que s'utilitzen en l'obra.

- Per a les fusteries: verd Cadaqués J7.17.21, oliva profund J4.16.55, marró profund D4.26.21, D8.18.34 i sanguini C3.29.21, o l'acabat amb vernís fosc.

- Per a la serralleria: el negre grafit, el gris acer i verd òxid.

8.8 Quan hi hagi contradicció en l'aplicació de la normativa zonal, el Catàleg de protecció del patrimoni històric artístic del municipi, l'ordenança de protecció del paisatge o els plans especials o de millora urbana, prevaldrà el criteri que comporti millors graus de protecció.

9. Usos permesos.

9.1. Estan permesos els usos: habitatge, hotel, comercial, oficines i serveis, indústria artesana, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari, sociocultural, docent i esportiu.

9.2. Reserves per aparcament:

- Rehabilitació sense increment d'habitatges, 0 aparcaments nous.
- Increment d'1 d'habitatge nou, 1 aparcament nou.
- Increment de 2 habitatges nous, 3 aparcaments nous.
- Increment de més de 2 habitatges nous, 2 aparcaments per cada nou habitatge.

Aquestes places estaran en la mateixa finca o en un altre indret pròxim a l'habitatge. En tots els casos, per poder concedir la llicència d'edificació, caldrà acreditar l'escriptura de propietat d'aquestes places d'aparcament, que quedaran vinculades a cada habitatge.

9.3. En la planta baixa es permet, així mateix, l'ús d'indústria artesanal, assegurant-se en qualsevol cas que no puguin produir molèsties com sorolls, fums, vibracions o altres anàlogues als veïns.

- Per al parament d'obra: marró C8.30.40, rosat D6.25.65, carbassa E4.50.70, ocre E4.30.60, E4.20.60, E8.35.65, E8.30.60, beix F".15.75, F6.10.80, ocre fosc F6.15.55, cendra H6.06.80, blau T0.10.80, U0.20.70, 692.50.10, aconseguits tintant l'argamassa i els morters que s'utilitzen en l'obra.

- Per a les fusteries: verd Cadaqués J7.17.21, oliva profund J4.16.55, marró profund D4.26.21, D8.18.34 i sanguini C3.29.21, o l'acabat amb vernís fosc.

- Per a la serralleria: el negre grafit, el gris acer i verd òxid.

8.8 Quan hi hagi contradicció en l'aplicació de la normativa zonal, el Catàleg de protecció del patrimoni històric artístic del municipi, l'ordenança de protecció del paisatge o els plans especials o de millora urbana, prevaldrà el criteri que comporti millors graus de protecció.

9. Usos permesos.

9.1. Estan permesos els usos: habitatge, hotel, comercial, oficines i serveis, indústria artesana, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari, sociocultural, docent i esportiu.

9.2. Reserves per aparcament:

- Rehabilitació sense increment d'habitatges, 0 aparcaments nous.
- Increment d'1 d'habitatge nou, 1 aparcament nou.
- Increment de 2 habitatges nous, 3 aparcaments nous.
- Increment de més de 2 habitatges nous, 2 aparcaments per cada nou habitatge.

Aquestes places estaran en la mateixa finca o en un altre indret pròxim a l'habitatge. En tots els casos, per poder concedir la llicència d'edificació, caldrà acreditar l'escriptura de propietat d'aquestes places d'aparcament, que quedaran vinculades a cada habitatge.

9.3. En la planta baixa es permet, així mateix, l'ús d'indústria artesanal, assegurant-se en qualsevol cas que no puguin produir molèsties com sorolls, fums, vibracions o altres anàlogues als veïns.

ÍNDIX

2.1. DISPOSICIONS GENERALS.....	20
2.1.1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.....	20
Article 1. Naturalesa.....	20
Article 2. Àmbit territorial.....	20
Article 3. Vigència.....	20
Article 4. Obligacions.....	20
Article 5. Interpretació del Pla.....	20
Article 6. Determinacions del Pla.....	20
2.2. NOU ARTICULAT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL POUM .	
Article 7. es modifica l'article nº 32 del POUM.....	21

2.1. DISPOSICIONS GENERALS.

2.1.1. NATURALES, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Article 1. Naturalesa.

Aquest Pla té la condició de Modificació puntual del POUM de Peralada, i respecta en totes les seves determinacions el decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i la Llei 3/2012 del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 2. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquesta Modificació puntual queda circumscrit als espais inedificats del centre històric de Peralada i Vilanova de la Muga (Zona H)

Article 3. Vigència.

Aquesta Modificació puntual entrarà en vigència i serà executiva a partir de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents, d'acord amb el que disposa l'art. 106.1 del decret legislatiu 1/2010.

Article 4. Obligacions.

Els particulars, igual que l'Administració pública, queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en el present instrument de planejament urbanístic.

Article 5. Interpretació del Pla.

La interpretació de la present Modificació puntual i de la seva normativa i ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, s'estarà al que resulti de les regles d'interpretació del planejament urbanístic definides a l'article 10 del decret legislatiu 1/2010.

Article 6. Determinacions del Pla.

Les determinacions de la Modificació puntual de POUM es despleguen en els següents documents:

Memòria.

Normes urbanístiques.

Agenda. Avaluació econòmica i financera.

2.2. NOU ARTICULAT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL POUM .

Article 7. Es modifica l'article nº 32 del POUM, que quedarà redactat de la següent manera:

Article 32. Zona H. Centre històric a conservar i rehabilitar

1. Definició.

1.1 És la zona que ordena els nuclis històrics de Peralada i Vilanova de la Muga.

1.2 El pla es proposa conservar i rehabilitar la zona, regulant les obres de restauració, manteniment, consolidació, millora i ampliació de l'edificació existent, així com les obres de substitució en els casos que es demostrï l'impossibilitat de mantenir l'edificació existent per raons de seguretat, salubritat i higiene o estigui afectada per l'ordenació urbanística.

L'Ajuntament redactarà un Pla Especial en el qual es marcarà l'edificació a conservar i rehabilitar, aquella que pot ser substituïda, els solars que poden edificar-se i els jardins i patis que s'haurien de mantenir.

Es podrà enderrocar i substituir l'edificació existent si es compleix l'apartat 4 i 5 d'aquest article, es manté la configuració volumètrica de l'edificació i l'espai lliure de parcel·la. En tots els casos serà necessari sol·licitar un informe vinculant del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Es permetrà l'edificació dels espais inedificats, assenyalats en el plànols normatius, essent necessària la tramitació, al Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, de qualsevol projecte o actuació als efectes de que emeti l'informe dins l'àmbit de les seves competències i en consideració a la protecció dels Bens Culturals d'interès Nacional (BCIN) que es detallen en el Catàleg de Bens a Protegir del POUM. S'exclouen, d'aquesta permissió, els espais inedificats situats entre la muralla i el camí Sota Muralla i de Sant Sebastià atenent el que disposa la Disposició Transitòria Cinquena de les Normes Urbanístiques del POUM. Serà necessària la intervenció arqueològica, prèvia de les obres d'edificació, dels solars del carrer de l'Església de Vilanova de la Muga. També dels altres solars inedificats que en resulti aquesta necessitat derivat del tràmit al Departament de Cultura.

1.3 Quan la zona tingui el subíndex "m" serà preceptiu, previ a qualsevol actuació sobre l'edificació i els usos, presentar un informe sobre l'estat de la muralla i l'aprovació municipal dels criteris per al tractament a aplicar-hi per a la seva conservació i, si s'escau, restauració.

1.4 El tipus arquitectònic és d'alineació a carrer.

2. Aprofitament urbanístic.

2.1 La densitat màxima permesa és d'un habitatge per cada 125 m² construïts.

2.2 El sostre edificable és el que resulta d'aplicar les regulacions que s'especifiquen en aquest article.

3. Regulacions per a les obres de restauració, rehabilitació, conservació, manteniment, consolidació, millora i ampliació de l'obra existent.

3.1 Els projectes per a la restauració o rehabilitació dels edificis hauran de justificar que la solució escollida té en compte els valors històrics i ambientals de l'edifici i del seu entorn.

3.2 Les parcel·les per les quals hi passava la muralla, encara que no hi hagi restes, hauran de mantenir la seva traça i conservar i restaurar les parts que restin, d'acord amb el que estableixi la Conselleria de Cultura de la Generalitat.

3.3 Es podrà augmentar la densitat existent si els habitatges resultants tenen una superfície mitjana superior a 125 m² construïts.

3.4 En els edificis que tinguin problemes estructurals o deficiències constructives s'hauran de realitzar les obres necessàries de conservació per assegurar la seva estabilitat i evitar riscos que puguin afectar els residents o la població en general.

3.5 Es poden millorar les condicions higièniques dels edificis i, en especial, de tot allò que suposi l'augment de ventilació i il·luminació de les estances existents, ja sigui eliminant barreres o instal·lant ventilacions estàtiques o similars. En aquest cas, està permès actuar en els patis interiors de parcel·la, si això no afecta negativament les condicions d'habitabilitat de les estances pròpies o veïnes que hi accedeixen.

3.6 És permès augmentar el volum edificat per a instal·lacions sanitàries dels habitatges –cambres de bany i lavabos–, si no hi ha cap altra solució i es compleixen els requisits del punt anterior. Aquest increment de volum no podrà ser superior al 5% del volum construït.

3.7 Els edificis que no esgotin el volum que podrien edificar amb un edifici de nova planta, però que en algun dels seus elements no s'ajustin als paràmetres urbanístics de la pròpia zona, podran construir el volum que els hi resti sempre i quan s'adeqüi l'edifici a la resta de paràmetres i que el volum resultant no afecti a les condicions d'habitabilitat d'estances pròpies o veïnes.

3.8 En tot el que no contradigui allò establert en els anteriors apartats, serà d'aplicació el que s'estableix per a les obres de substitució de l'edificació existent o edificació en solars buits.

4. Condicions que han de concórrer per poder enderrocar un edifici.

4.1 Només s'atorgarà llicència d'enderroc als edificis que no estiguin catalogats i concorrin alguna d'aquestes dues condicions:

- a) Que s'hagi declarat en ferm l'estat ruïnós de l'edifici i la declaració expressi explícitament la necessitat d'enderroc parcialment o totalment la construcció per raons de seguretat.
- b) Que s'hagi admès a tràmit un expedient d'obra nova que afecti la parcel·la i justifiqui la urgència de l'enderroc de la construcció existent.

4.2 La documentació per a la llicència d'enderroc o l'ordre d'execució que es derivi d'una declaració de ruïna contindrà totes les especificacions tècniques necessàries per garantir la protecció, seguretat i manteniment de totes les parets mitgeres confrontants amb la finca. En cas que l'opció que s'adopti en un expedient de ruïna sigui la de no exigir l'enderrocament total o la propietat opti per a la rehabilitació, serà necessari que de forma immediata, per una millor seguretat de les finques confrontants, s'adoptin les mesures tècniques adients per garantir el buidat d'activitats i la impossibilitat d'accedir a la finca.

5. Condicions que ha de complir la parcel·la per poder ésser edificada o reedificada.

5.1 Es considera parcel·la mínima l'existent abans de l'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre que compleixi els següents requisits:

- a) Front de parcel·la mínim: 4 m.
- b) Front de parcel·la màxim: 12 m.
- c) Superfície mínima de la parcel·la: 35 m².

5.2 Agrupacions i subdivisions de parcel·les de parcel·les:

- a) És permès agrupar parcel·les sempre i quan la façana resultant no sigui superior a 7 m.
- b) És permès subdividir una parcel·la sempre i quan les parcel·les resultants tinguin una superfície mínima de 100 m² i una façana de 5 m.

6. Planimetria de l'edificació per a les construccions noves.

6.1 La línia de façana se situarà obligatòriament sobre l'alineació del carrer, no tindrà consideració d'alineació de carrer el camí Sota Muralla i el de Sant Sebastià.

6.2 La profunditat edificable màxima serà la mitjana del front de carrer, sempre i quan sigui superior o igual a 10 m i inferior a 13 m. S'entén per front de carrer cadascuna de les façanes que componen una illa de cases. En el carrer del Bordell, la plaça del Bordell, el carrer de la Rodona i la plaça de la Creu la profunditat serà de 12 m, essent obligatori deixar lliure i vista tota la part de la muralla fins al camí de Sota Muralla i el de Sant Sebastià.

6.3 L'ocupació màxima de l'edificació de nova planta serà com a màxim del 75%.

6.4 El pati resultant de l'aplicació de les regulacions anteriors se situarà en el fons de parcel·la. En les parcel·les amb façana als carrers del Bordell, de la plaça del Bordell, del carrer de la Rodona i de la plaça de la Creu el pati de parcel·la es situarà en el fons de parcel·la entre la muralla i els camins de Sota Muralla i Sant Sebastià.

7. Gàlib-secció de l'edificació per a les construccions noves.

7.1 El límit superior per a la cota del paviment de la planta baixa serà de +0,30 m. El límit inferior per a la cota del paviment de la planta baixa serà de -0,30 m.

7.2 L'alçada màxima i el nombre de plantes serà de:

- PB+PP, si l'amplada del carrer és inferior o igual a 5 m.

- PB+2PP, si l'amplada del carrer és superior a 5 m.

7.3 Les alçades de les diverses plantes s'adaptaran, amb una diferència màxima de més-menys 50 cm, en relació a les alçades de les plantes de les edificacions que conformen el front de carrer. En la documentació de la sol·licitud de tota llicència d'obra hi haurà de constar un reportatge fotogràfic de les façanes del front de carrer i un alçat complet seguint els criteris de representació establerts en l'annex V de la Memòria.

7.4 La coberta dels nous edificis serà inclinada, de teula àrab de color terra i una pendent inferior a 30%. Per sobre de la teulada només hi podran sobresortir xemeneies i elements de ventilació. Es prohibeix que sobrepassin el pla de teulada la caixa d'escales, la sala de màquines dels ascensors i qualsevol altre tipus de servei tècnic, com aires condicionats o similars.

7.5 Sobre el pla de la teulada s'hi podran situar instal·lacions d'energia solar, sempre i quan no es vegin des de l'espai públic o l'espai no urbanitzable.

7.6 Regulació dels cossos sortints:

- a) No es permeten els cossos sortints tancats i semitancats.
- b) Només en els carrers de més de 6 m es permeten cossos sortints oberts, que es regularan segons les regulacions formals que s'estableixen en el punt 8.2 d'aquest article.

7.7 Regulació dels elements sortints:

- a) Els elements sortints en la façana a carrer no poden volar més de 10 cm.
- b) El ràfec de la planta coberta podrà sobresortir 25 cm.

8. Regulacions formals.

8.1 Regulacions formals per a les edificacions anteriors a 1950.

- a) Les intervencions en edificis anteriors a 1950 respectaran l'ordre formal de l'edifici original, especialment quan es tracti de composicions tradicionals o inspirades en estils del segle dinou d'ordre modernista, neoclàssic o similar.
- b) Per a les reformes, les edificacions més modernes o les de nova planta regirà el que s'estableix a continuació:

8.2 Regulacions formals per a les modificacions no incloses en l'apartat anterior i per a les edificacions de nova planta.

a) Composició del pla de façana:

- La proporció màxima de la superfície dels forats d'una façana serà:

Façanes a carrer:

20% i no es considerarà en aquest còmput els portals de la planta baixa

- La proporció entre l'amplada i l'alçada d'un forat serà: (per a forats de més de 0,5 m² de superfície) entre 1/1,8 i 1/2,2 i per a forats de menys de 0,5 m² de superfície: mínim 1/1.
- L'amplada màxima d'una obertura en PB serà de 4 m.
- L'alçada mínima de l'obertura més gran en planta baixa ha de ser igual o superior a totes les obertures de la planta baixa.
- Les llindes de totes les obertures seran horitzontals o d'arc rebaixat; el radi d'aquest arc serà igual al doble de l'amplada de l'obertura.

Façanes a pati o interiors:

40% i comptabilitzaran totes les obertures.

- La proporció entre l'amplada i l'alçada d'un forat serà:

Planta baixa:

(Per a forats de més de 0,5 m² de superfície) entre 1/1 i 1/2,2 i per a forats de menys de 0,5 m² de superfície: mínim 1/1.

Plantes pis:

(Per a forats de més de 0,5 m² de superfície) entre 1/1,8 i 1/2,2 i per a forats de menys de 0,5 m² de superfície: mínim 1/1.

- La longitud dels cossos sortints oberts no ocuparà més del 30% de l'amplada de la façana de cada planta pis.
- El límit lateral dels cossos sortints oberts vindrà definit per un pla normal a la façana situat a 1 m de la paret mitgeres.
- La volada màxima dels cossos sortints oberts serà del 5% de l'amplada del carrer i, com a màxim, tindrà 45 cm.
- La longitud màxima de cada balcó serà la de la seva obertura + 30 cm per banda.

- Les obertures sobreposades s'ordenaran seguint els eixos de simetria i/o dels brancals d'aquestes.
- Queden exclosos d'aquest ordre compositiu els forats de menys de 0,5m² de superfície.
- L'alçada lliure mínima entre la rasant del carrer i la part inferior dels cossos sortints serà de 4 m.
- El gruix del volat serà de 12 cm com a màxim.

8.3 Tècniques constructives i acabats:

Els acabats de façana seran obligatòriament:

- Amb paredat antic o opus incertum amb pedres irregulars i petites no superiors a 25 cm, amb juntures amples plenes de morter o trossam de teules o pedralla o d'altres materials ceràmics de factura manual. Dovelles, llindars i portes seran en pedra carejada, si bé els llindars de les finestres podran ser de fusta. Els muntants i llindars de finestres i portes es podran fer també amb maó mitjà a sardinell, si la porta és amb arc rebaixat.

- Amb arrebossat amb morter de calç de llenya. Aquest arrebossat pot fer gruix i quedar per sobre de llindars i portes o no. Si fa gruix, només podran quedar a la vista les pedres carejades de muntants i llindars.

Si l'arrebossat se situa en el mateix pla que les pedres dels llindars i muntants, poden quedar a la vista aquelles parts del mur paredat que no recobreixin l'arrebossat, així com la cantonera. Aquest acabat obliga a ribetejar tots els forats amb pedra carejada.

- Tractat amb estuc de calç de llenya. En aquest cas, totes les obertures i forats aniran ribetejades amb motllura de pedra d'amplada no superior a 20 cm.

- Amb paredat de pedra carreuada, ja sigui amb fàbrica de carreu regular, mixta o de revestiment. Els llindars i muntants aniran d'acord amb les mides i qualitats generals de l'edificació.

- Amb arrebossat pintat. En aquest cas, només es permet que siguin acabats en pedra el ràfec, les llindes i escupidors de les obertures.

- Amb formigó vist. En aquest cas, es permet introduir elements estructurals en ferro pintat i ferro cortén.

8.4 Sobre la fusteria i serralleria:

a) La fusteria serà de fusta o metàl·lica de color.

b) Estan permesos els porticons i les persianes de llibret de fusta o metàl·liques i les persianes de corda (valenciana). Està prohibida la persiana enrotllable.

c) Les persianes i portes en la planta baixa podran ser metàl·liques o de fusta.

8.5 Parets mitgeres:

Les parets mitgeres que donin sobre espais privats i siguin visibles des de l'espai públic hauran de tenir el mateix tractament quant a material i acabats que la façana de l'edifici al qual pertanyin, dins dels criteris del present article, garantint les condicions d'aïllament i impermeabilització exigibles com a façana. A les mitgeres sobre espais de domini públic els seran d'aplicació els criteris anteriors o bé els que es determinin a través d'un projecte concret de paisatge urbà.

8.6 Els rètols i elements publicitaris dels establiments comercials solament es podran col·locar en el interior dels forats de la façana. Els materials permesos són la fusta i el ferro cortén. La lletra dels rètols serà de pal.

8.7 La carta de colors per als diferents elements de la façana seran:

- Per al parament d'obra: marró C8.30.40, rosat D6.25.65, carbassa E4.50.70, ocre E4.30.60, E4.20.60, E8.35.65, E8.30.60, beix F".15.75, F6.10.80, ocre fosc F6.15.55, cendra H6.06.80, blau T0.10.80, U0.20.70, 692.50.10, aconseguits tintant l'argamassa i els morters que s'utilitzen en l'obra.

- Per a les fusteries: verd Cadaqués J7.17.21, oliva profund J4.16.55, marró profund D4.26.21, D8.18.34 i sanguini C3.29.21, o l'acabat amb vernís fosc.

- Per a la serralleria: el negre grafit, el gris acer i verd òxid.

8.8 Quan hi hagi contradicció en l'aplicació de la normativa zonal, el Catàleg de protecció del patrimoni històric artístic del municipi, l'ordenança de protecció del paisatge o els plans especials o de millora urbana, prevaldrà el criteri que comporti millors graus de protecció.

9. Usos permesos.

9.1. Estan permesos els usos: habitatge, hotel, comercial, oficines i serveis, indústria artesana, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari, sociocultural, docent i esportiu.

9.2. Reserves per aparcament:

- Rehabilitació sense increment d'habitatges, 0 aparcaments nous.
- Increment d'1 d'habitatge nou, 1 aparcament nou.
- Increment de 2 habitatges nous, 3 aparcaments nous.
- Increment de més de 2 habitatges nous, 2 aparcaments per cada nou habitatge.

Aquestes places estaran en la mateixa finca o en un altre indret pròxim a l'habitatge. En tots els casos, per poder concedir la llicència d'edificació, caldrà acreditar l'escriptura de propietat d'aquestes places d'aparcament, que quedaran vinculades a cada habitatge.

9.3. En la planta baixa es permet, així mateix, l'ús d'indústria artesanal, assegurant-se en qualsevol cas que no puguin produir molèsties com sorolls, fums, vibracions o altres anàlogues als veïns

OLIVA SANS,
FRANCESC
(AUTENTICA
CIÓN)

Firmado digitalmente por OLIVA
SANS, FRANCESC
(AUTENTICACIÓN)
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, serialNumber=40294811F,
sn=OLIVA,
givenName=FRANCESC, cn=OLIVA
SANS, FRANCESC
(AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2018.06.04 14:07:17 +02'00'

Peralada, juny de 2018

Els Serveis Tècnics municipals

Francesc Oliva Sans, arquitecte

CAPÍTOL III.....: AGENDA. AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA

AGENDA

No es modifica l'agenda del POUM.
No es preveu cap actuació municipal.

AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA

No es modifica l'avaluació econòmica-financera del POUM.
No es preveu cap actuació pública.

OLIVA SANS,
FRANCESC
(AUTENTICACI
ÓN)

Firmado digitalmente por OLIVA SANS,
FRANCESC (AUTENTICACIÓN)
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES,
serialNumber=40294811F, sn=OLIVA,
givenName=FRANCESC, cn=OLIVA
SANS, FRANCESC (AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2018.06.04 14:08:37 +02'00'

Peralada, juny de 2018

Els Serveis Tècnics municipals

Francesc Oliva Sans, arquitecte