

**DISPOSICIONS****DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 13 de gener de 2015, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Peralada.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 27 de novembre 2014, va adoptar, entre altres, l'acord, la part dispositiva del qual es reproduïx a continuació:

Exp.: 2007 / 025952 / G

Pla d'ordenació urbanística municipal de Peralada

Vist l'informe proposat dels Serveis Tècnics:

- 1 Aprovar definitivament el text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal, tramès per l'Ajuntament de Peralada, en compliment de la Sentència dictada per la Secció Tercera de la Sala contenciosa-administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 7 de juny de 2013.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Manifestar que el Pla d'ordenació urbanística municipal de Peralada ha estat sotmès al tràmit ambiental preceptiu previst a l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, la qual cosa ha estat considerada prèviament a l'aprovació definitiva, d'acord amb el que disposa l'article 25.7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- 4 Comunicar-ho a l'Ajuntament i donar trasllat de l'acord a la Secció Tercera de la Sala contenciosa-administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

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

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

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient estarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, al Servei Territorial d'Urbanisme de Girona, situat a la seu de l'edifici de la Generalitat, plaça Pompeu Fabra, 1, Girona (CP- 17002), de 9:30 h a 13:30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta

CVE-DOGC-A-15013055-2015

telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat, i integritat en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpuportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2007/25952/G&assentament=63988&set-locale=ca>

Girona, 13 de gener de 2015

Sònia Bofarull i Serrat

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Annex

Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal de Peralada

(Vegeu la imatge al final del document)

[Normativa\\_cat.pdf](#)

(15.013.055)

## Annex

### Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal de Peralada

#### TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

##### Article 1 Definició i objecte del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. El pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) constitueix l'instrument d'ordenació urbanística integral del terme de Peralada, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística i altres disposicions legals que siguin d'aplicació.

2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal és el resultat de la revisió de les Normes subsidiàries de Peralada, aprovades definitivament el 7 d'octubre de 1993.

3. Aquestes Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Peralada.

##### Article 2 Vigència del Pla

1. El pla d'ordenació urbanística municipal entrarà en vigor el dia següent al de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

2. El Pla d'ordenació urbanística municipal, atès que és una disposició administrativa de caràcter general, té vigència indefinida i és susceptible de modificació i revisió.

##### Article 3 Circumstàncies justificatives de la revisió

Les circumstàncies que justifiquen la revisió d'aquest Pla seran:

1. El transcurs del termini de 12 anys, comptats a partir de la data de la publicació de l'aprovació definitiva.

2. La variació del creixement de l'espai residencial previst en els supòsits següents:

a) Si, en el termini de 6 anys, el sòl ocupat en noves construccions representa més del 66% del previst.

b) Si, en el termini de 6 anys, el sòl no ocupat en noves construccions no abasta el 33% del previst.

3. La variació, per disposició legal, dels estàndards previstos per a espais lliures o d'equipaments, sempre que això obligui a replantejar els criteris i objectius del model de planejament urbanístic aprovat.

4. Les disfuncions entre les disposicions del Pla d'ordenació urbanística municipal i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges o per a establir activitats econòmiques, quan incideixen en el model d'ordenació previst.

5. L'aprovació d'un pla director urbanístic, l'àmbit del qual abasti, totalment o parcialment, el municipi de Peralada, als efectes previstos a l'article 56 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, si així ho estableix el Pla director urbanístic.

##### Article 4 Modificació del Pla

1. La modificació de qualsevol dels elements del pla solament serà possible si no s'alteren o es varien, substancialment, les previsions de creixement residencial o la seva disposició espacial, de manera que es faci necessària una revisió global.

2. No tindran la consideració de modificacions:

2.1. Les actuacions derivades d'operacions de plans de millora urbana, quan no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

2.2 Les previsions dels plans especials urbanístics redactats a l'empara de l'art. 67.1.a) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, quan suposin una major protecció d'edificis o conjunts d'interès històric, artístic o tradicional.

2.3 Les variacions en el llistat del Catàleg produïdes per a l'aprovació o modificació dels plans especials de protecció.

3. En tot cas, les propostes de modificació hauran de donar compliment a l'article 94 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i tindran, com a mínim, el grau de precisió propi del Pla d'ordenació urbanística municipal.

#### Article 5 Caràcter vinculant de les determinacions del Pla

1. L'administració pública i els particulars estan obligats al compliment de les normes urbanístiques i dels plànols d'ordenació del Pla, de manera que qualsevol intervenció sobre el territori municipal, de caràcter provisional o definitiva, d'iniciativa pública o privada, haurà de conformar-se amb les seves determinacions, d'acord amb allò previst a la legislació vigent.

2. En tot cas, el desenvolupament del Pla s'ajustarà a la legislació urbanística aplicable a Catalunya. Les obres i els usos que, excepcionalment, es puguin autoritzar i no estiguin contemplats en aquest Pla seguiran la tramitació legalment establerta i, en cap cas, podran constituir la dispensa singular.

3. Els convenis urbanístics integrats en la documentació del Pla hauran d'especificar si tenen o no naturalesa normativa. Si se'ls atorgués naturalesa normativa, tindrien la consideració de normes, a tots els efectes. Els que no tinguin la naturalesa esmentada, caldrà que es prenguin en consideració en el moment d'interpretar els documents del Pla. Tenen el caràcter normatiu els convenis recollits en l'annex.

#### Article 6 Interpretació dels documents del Pla

1. La interpretació dels documents es farà a partir del sentit dels vocables i representacions gràfiques, atenent a la unitat i coherència com a parts integrants del Pla; en l'acompliment dels objectius i finalitats del Pla formulats a la memòria i a la realitat social de l'àmbit d'aplicació. En tot cas, es tindran en compte els criteris següents:

1.1 En la interpretació dels plànols i representacions gràfiques, prevalen:

a) En matèria de classificació del sòl urbà i urbanitzable, les determinacions expressades en el plànol de classificació del sòl urbà i urbanitzable i estructura general del territori, a escala 1/10.000, sèrie O.1.

b) En matèria de qualificació del sòl, les determinacions, expressades en els plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable a escala 1/2000, sèrie O.2. Els sistemes i zones són identificats amb les claus que consten en el següent article 8 d'aquestes normes.

c) En matèria de delimitació de sectors, les determinacions expressades en els plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable a escala 1/2000, sèrie O.2. per al sòl urbà i urbanitzable.

d) En matèria de delimitació de polígons d'actuació, les determinacions expressades en els plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable a escala 1/2000, sèrie O.2, per al sòl urbà i urbanitzable.

e) En matèria de classificació del sòl no urbanitzable, les determinacions expressades en el plànol d'ordenació del sòl no urbanitzable a escala 1/10.000 número O.3.

f) En matèria de delimitació de sectors, les determinacions expressades en el plànol d'ordenació del sòl no urbanitzable a escala 1/10.000 sèrie O.3.

g) En matèria de delimitació de servituds, el plànol sèrie O.4, per al sòl no urbanitzable a escala 1/10.000, assenyalava les distàncies de protecció establertes per les diferents lleis en el moment d'aprovació del Pla.

1.2 Les normes urbanístiques prevalen sobre la resta de documents del Pla.

1.3 Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic, produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu, es resolen d'acord amb el que estableix l'article 10 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

2. Tot i allò disposat amb anterioritat, la delimitació de sectors, polígons, zones i sistemes assenyalats pel Pla, tenint en compte les toleràncies necessàries en qualsevol aixecament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els documents de planejament que despleguin el propi Pla. Les regles gràfiques d'interpretació que permeten aquests ajustaments són les següents:

a) No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols d'ordenació, segons la interpretació literal, en més o menys d'un vuit per cent (8%).

b) No alterar, substancialment, la forma de l'àrea esmentada, excepte en les precisions dels seus límits, a causa de:

- Alineacions oficials o línies d'edificació consolidada.
- Característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny.
- Límits físics i partions de propietat.
- Existència d'elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.

#### Article 7 Documentació del Pla

1. El contingut del Pla queda conformat pels documents següents:

- a) Memòria i annexos de la memòria.
- b) Plànols d'informació.
- c) Plànols de diagnòsi.
- d) Plànols d'ordenació.
- e) Normes urbanístiques i annex normatiu.
- f) Catàleg de béns a protegir.
- g) Agenda i avaluació econòmica i financera.
- h) Documentació mediambiental i memòria ambiental
- i) Memòria social.

2. Tenen la consideració de documents normatius:

- a) Els plànols d'ordenació sèries O.1, O.2, O.3, O.4 i els de xarxes.
- b) Les normes urbanístiques i l'annex normatiu.
- c) Catàleg de béns a protegir.

#### Article 8 Codi d'identificació

Als efectes d'assignar una referència precisa entre les qualificacions de sistemes i de zones, així com en les àrees de planejament i gestió i la seva representació gràfica, el codi d'identificació en els plànols és el següent:

1. Sistemes:

- Sistema de comunicacions: clau C.
- Sistema d'espais lliures i zones verdes: clau V.

- Sistema d'equipaments, clau E.
  - Sistema d'habitatges dotacionals públics: clau HD.
  - Sistema hidrològic: clau H.
2. Zones:
- Centre històric a conservar i rehabilitar, clau H.
  - Cases rurals extramurs, clau R.
  - Eixamples suburbans, clau S.
  - Creixements en filera, clau F.
  - Creixements en ciutat jardí, clau X.
  - Ordenació volumètrica específica, clau B.
  - Condominis de cases, clau CD.
  - Hotelera, clau HT.
  - Industrial, clau I.
  - Rural de protecció paisatgística, clau PP.
  - Rural de protecció mixta forestal i agrícola, clau RM.
  - Rural de protecció agrícola, clau RA.
  - Rural de protecció forestal, clau RF.
  - Rural camp de golf, clau RG.

## TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### Article 9 Règim urbanístic del sòl

1. El règim urbanístic del sòl queda definit en el Pla d'ordenació urbanística municipal mitjançant:
  - a) Classificació del sòl.
  - b) Qualificació del sòl.
2. El Pla classifica el territori del terme municipal de Peralada en sòl urbà – consolidat i no consolidat–, urbanitzable –delimitat i no delimitat– i no urbanitzable, de conformitat amb el que es determina en els articles 26, 30, 31, 32 i 33 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i corresponen, a cada classe de sòl, els drets i deures establerts legalment.
3. El Pla qualifica, així mateix, el territori objecte d'ordenació en sistemes i zones; la regulació detallada d'uns i altres s'estableix en el Títol III d'aquestes normes.

### Article 10 Desplegament del Pla en sòl urbà

1. Les determinacions del Pla són d'aplicació directa a tot el sòl urbà, fins i tot les referides als sistemes, amb l'única excepció dels sòls compresos en sectors, per als quals s'ha previst la redacció d'un pla especial urbanístic.
2. El Pla preveu la redacció d'un pla especial urbanístic per als sectors següents:

Plans especials urbanístics:

  - Sector Castell.
  - Sector Convent del Carme.
  - Sector Can Jai.
  - Sector Mas de les Torres.

- Ordenació i programació de les infraestructures d'electricitat, telefonia i televisió per cable per als nuclis de Peralada i Vilanova de la Muga.
3. Els plans especials esmentats, a més de donar compliment a les disposicions legals, hauran de prendre en consideració les determinacions establertes per a cadascun d'ells en l'annex normatiu d'aquestes normes.

4. A part dels anteriors, es podran redactar altres plans especials urbanístics, de conformitat amb el que estableix l'article 67 b), c), d), e) i f) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

5. El Pla preveu la redacció d'un pla de millora urbana per als sectors següents:

Plans de millora urbana

- Sector Centre.
- Sector Caves.
- Sector c/ Hospital.
- Sector c/ Rossend Palmada.
- Sector c/ Castelló.

6. Els plans de millora urbana esmentats, a més de donar compliment a les disposicions legals, hauran de prendre en consideració les determinacions establertes per a cadascun d'ells en l'annex normatiu d'aquestes normes.

7. A part dels anteriors, es podran redactar altres plans especials urbanístics, de conformitat amb el que estableix l'article 68.4 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

8. Respecte al sòl urbà, el Pla ha delimitat, igualment, els polígons d'actuació següents:

Polígons d'actuació urbanística

PAU del Centre

PAU Mas de les Torres

PAU del Golf

9. Els instruments de gestió que es redactin per a l'execució dels esmentats polígons, a més de donar compliment a les disposicions legals, hauran de prendre en consideració les determinacions establertes per a cadascun d'ells en l'annex normatiu d'aquestes normes.

#### Article 11 Desplegament del Pla en sòl urbanitzable delimitat

1. El sòl urbanitzable delimitat del Pla es desplega, necessàriament, per mitjà de plans parcials urbanístics.

2. El Pla preveu els següents sectors de planejament en el sòl urbanitzable delimitat:

- Sector Rec de la Montserrat I.
- Sector Rec de la Montserrat II.

3. Els plans parcials urbanístics que es redactin respecte als esmentats sectors, a més de donar compliment a les disposicions legals, hauran de prendre en consideració les determinacions establertes per a cadascun d'ells en l'annex normatiu d'aquestes normes.

4. Els plans parcials urbanístics que es formulin establiran la zonificació que considerin adient en cada cas, respectant, però, els aprofitaments, usos i densitats establerts en l'annex normatiu esmentat.

5. Amb caràcter general, i d'acord amb les determinacions de la Llei 6/1993, reguladora dels residus, cal que els plans parcials urbanístics incloguin la normativa i les previsions necessàries per:

a) Promoure la previsió en els edificis d'habitatges, oficines, comerços i altres establiments emplaçats en medis urbans, d'espais i d'instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió descrites en la Llei.

b) Preveure, a la xarxa viària, els espais reservats i suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris, amb l'objectiu d'optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

#### Article 12 Desplegament del Pla en sòl urbanitzable no delimitat

1. El sòl urbanitzable no delimitat del Pla es desplega, necessàriament, per mitjà de plans parcials urbanístics de delimitació d'acord amb el que estableix l'article 66.2 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

2. El Pla no preveu sectors de planejament en sòl urbanitzable no delimitat.

3. Amb caràcter general, i d'acord amb les determinacions de la Llei 6/1993, reguladora dels residus, cal que els plans parcials urbanístics de delimitació incloguin la normativa i les previsions necessàries per:

a) Promoure la previsió en els edificis d'habitatges, oficines, comerços i d'altres establiments emplaçats en medis urbans, d'espais i d'instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió descrites a la Llei.

b) Preveure, a la xarxa viària, els espais reservats i suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris, amb l'objectiu d'optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

#### Article 13 Desplegament del pla en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del Pla que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa, i se subjecten, sempre, a les previsions de la legislació urbanística respecte d'aquesta classe de sòl.

### TÍTOL III REGULACIÓ DELS USOS I INTENSITATS DELS SISTEMES

#### Capítol I Disposicions generals

#### Article 14 Els sistemes del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. Els sistemes urbanístics generals i locals són uns dels elements definidors del model territorial contemplat en el Pla. El plànol de classificació del sòl urbà i urbanitzable i estructura general del territori a escala 1/10.000 número O.1, i O.3 dibuixa els sistemes generals previstos en el Pla. La resta de sistemes té la consideració de locals.

2. La titularitat i afectació pública a l'ús general i al servei públic i, per a aquesta titularitat i destí, l'aplicació del règim jurídic propi del domini públic operen una vegada l'administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa previstos en Dret. Mentre que no s'efectuï aquesta adquisició, els terrenys mantindran la seva titularitat privada, però restaran vinculats al destí determinat pel Pla.

3. La titularitat i afectació pública no exclouen la possibilitat de la concessió de servei públic respecte d'aquells sistemes generals, en què aquesta gestió sigui compatible amb la seva naturalesa i amb els objectius del Pla, fins i tot per la prèvia adquisició.

4. Sense perjudici del que estableix la legislació sectorial, el Pla admet la titularitat privada de certs sistemes generals, en aquells casos en què sigui compatible aquesta titularitat amb l'ús al qual hagin d'estar afectats i es mantingui el destí dels propis sistemes generals.



5. En tot cas, l'administració manté la possibilitat d'exercir la potestat d'expropiar per a l'adquisició del sòl destinat a legitimar la transferència coactiva.

#### Article 15 El desplegament i execució dels sistemes generals

1. L'execució dels sistemes en sòl urbà podrà fer-se, directament, mitjançant un projecte d'urbanització o d'obra ordinària. No obstant això, es podran formar plans especials per regular, detalladament, l'ús i la protecció del corresponent sistema, en els quals es reguli, igualment, la forma d'adquisició del sòl.

2. Els sòls destinats a sistemes en sòl urbanitzable delimitat –que el Pla inclogui en un sector, a efectes de gestió– es consideraran com a part del sector; per aquest motiu, s'haurà de redactar, prèviament, un pla parcial urbanístic.

3. Els sòls destinats a sistemes situats en sòl urbanitzable no delimitat –mentre que no es formuli un pla parcial de delimitació– o en sòl no urbanitzable, en tot cas, s'haurà de redactar, prèviament, un pla especial urbanístic per a la seva execució.

### Capítol II Sistema de comunicacions viàries, clau C

#### Article 16 Concepte i classificació de les diferents vies

1. El sistema urbanístic de comunicacions comprèn totes les infraestructures públiques o afectades al domini públic, necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, mitjançant tota classe de mitjans de transports. També, comprèn les àrees de protecció i les respectives àrees d'aparcament de vehicles.

2. El sistema de comunicacions viàries se subdivideix en:

- CC, carreteres de caràcter supramunicipal que, juntament amb les vies públiques de circulació general de la xarxa bàsica, conformen l'estructura general del territori.

- CG, vies públiques de circulació general i urbana que comuniquen els nuclis amb els nuclis veïns, conformen l'estructura general del territori.

- CV, vies per a vianants o de circulació restringida.

- CA, vies intraurbanes que complementen la xarxa interurbana i que estructuraven, internament, el municipi.

- CR, camins d'interès especial. Vies de característiques especials quant als usos històrics i turístics.

- CP, reserves per a aparcaments públics.

3. En els plànols d'ordenació, es dibuixen les vies que conformen el sistema de comunicacions; quan el sistema es pot confondre amb un altre tipus de qualificació, es dibuixa amb la clau corresponent.

4. No formen part del sistema general de comunicacions viàries, els accessos rodats existents a l'interior d'un àmbit de gestió unitària, ni els camins privats tradicionals o els que la iniciativa privada pugui obrir en un futur.

#### Article 17 Règim a aplicar en les diferents vies de comunicació

1. Les vies de comunicació identificades amb la clau CC recollides en el Pla són les indicades en el plànol d'ordenació O.3:

Les vies de comunicació esmentades queden subjectes al règim jurídic derivat de la legislació sectorial que, en cada cas, li és d'aplicació.

2. El Pla defineix les alineacions i rasants de les vies de circulació general i urbana, en el sòl urbà, clau CG, tal com queden dibuixades en el plànol a escala

1/2000 número O.2. En el sòl urbanitzable, fixar les alineacions i rasants definitives correspon als plans parcials urbanístics.

3. Les vies de circulació restringida, CV, en les quals només hi podran accedir residents, serveis d'urgència i vehicles de poc tonatge (menys de 3.500 kg de PMA) per a càrrega i descàrrega, tindran com a característiques comunes:

- a) Prioritzar els sentits únics
- b) Disminuir el nombre d'entrades
- c) Evitar el trànsit de pas
- d) Mantenir, sempre que sigui possible, el sentit de circulació actual.

4. Sense detriment d'aquelles franges de servitud establertes per la legislació sectorial, per a totes les vies, es prohibeix qualsevol nova edificació a menys de 10 m de l'eix dels camins públics rurals, clau CR. Si aquests presenten una geometria irregular, formant angles, caldrà separar-se 10 m d'una hipotètica corba, d'acord amb l'horitzontal, d'un radi mínim de 30 m per la part interior de la corba.

5. Mitjançant un projecte d'obra ordinària, es podrà modificar la traça d'un camí públic rural, si se substitueix per una altra que respecti l'estructura del lloc i millori l'accessibilitat del conjunt. En la resta de casos, caldrà la redacció prèvia d'un pla especial urbanístic.

6. Els sòls destinats a aparcaments, clau CP, s'ordenaran amb vegetació i arbrat.

7. Les zones de domini públic, de servitud, d'afectació i la línia de límit de l'edificació per al sistema viari seran les previstes a la normativa sectorial de carreteres, i estan recollides en el plànol "Servituds. O4. SNU".

8. En tot cas, la regulació, en el moment d'aprovació del POUM, es regirà pel que estableix la Llei 7/1993 de carreteres i pel Reglament general de carreteres, Decret 293/2003. Tot i això, atès que la N-260 entre Figueres i Llançà té previst el desdoblament, la línia límit de l'edificació se situarà a 50 m de l'aresta exterior de la calçada.

9. En tot l'àmbit del terme confrontant amb la N-260, estarà prohibida la publicitat visible des de la zona de domini públic de la carretera, d'acord amb el que especifica l'article 24.1 de la Llei 25/1988 de carreteres.

10. Per a poder realitzar qualsevol tipus d'obra o instal·lació en les zones de domini públic, servitud i afeció de les carreteres estatals, així com canviar l'ús, s'haurà de comptar amb l'autorització prèvia del Ministeri de Foment, segons l'article 21 i següents de la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres i article 76 i següents del Reglament general de carreteres, Reial decret 1812/1994, de 2 de setembre.

11. Qualsevol projecte o obra d'accés a la N-260 serà objecte de sol·licitud independent, que haurà d'acompanyar-se del corresponent projecte, segons el que disposa l'article 104 i 125 del reglament.

12. Les noves construccions que estiguin a la zona de soroll hauran d'adoptar mesures correctores en els propis edificis i disposar d'algun tipus d'instal·lació que corregeixi l'impacte del soroll.

13. Les línies d'edificació, a la travessera del nucli urbà de Peralada, per a la carretera C-252, són:

	PK	MARGE	DISTÀNCIA A L'EIX
C-252	45.860	Dret	20,00 m.

46.000	Rotonda	05,05 m	
46.040	Esquerre	03,50 m	
46.170	Pas inferior	20,00 m	
46.230	Dret	20,00 m	
46.670	Esquerre	20,00 m	
46.390	Dret	04,75 m	
46.450	Esquerre	07,50 m	
46.550	Dret	06,00 m	
46.600	Esquerre	05,00 m	
46.690	Esquerre	04,00 m	
46.960	Dret	22,00 m	
47.020	Dret	03,75 m	

14. Els projectes constructius de tots els nous ponts, passos o obres de fàbrica, que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, hauran d'incloure el dimensionat pel cabal Q500, amb les dimensions mínimes establertes en el document de "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial", de juny de 2006, de l'Agència Catalana de l'Aigua.

15. El projecte que desenvolupi el vial de connexió entre les carreteres C-252 i GI-P-6021 haurà d'incorporar els criteris ambientals necessaris per al disseny i execució, de manera que es garanteixi la inserció correcta en el medi.

### Capítol III Sistema d'espais lliures públics, clau V

#### Article 18 Concepte

El sistema d'espais lliures públics comprèn els parcs, els jardins, les rambles, les zones verdes i els espais per a esbarjo, el lleure i l'esport, els quals s'han identificat amb la clau V.

#### Article 19 Règim dels espais lliures

1. L'ús fonamental dels espais lliures és el descans i l'esbarjo de la població, raó per la qual només s'admeten aquelles construccions i instal·lacions que ajudin a aquest fi, sense que, en cap cas, les construccions i instal·lacions esmentades puguin superar una ocupació superior al 5% de la superfície i una alçària màxima de 4 m.

2. L'aprofitament urbanístic del subsòl d'aquests espais serà públic.

3. No s'admet cap aprofitament privat del sòl i volada sobre aquests espais, excepte el de llums i vistes de les finques veïnes sobre els parcs i jardins públics, així com l'accés per a vianants i, excepcionalment, l'accés rodat, sempre que la condició de solar s'hagi adquirit prèviament per fer front a una via pública.

4. Temporalment, s'admet la instal·lació de fires, circs i atraccions, així com la celebració d'actes públics que no malmetin els espais enjardinats. En aquests supòsits, en la retirada de les instal·lacions o de l'ocupació, es restituirà l'estat anterior i es restauraran els jardins que hagin pogut resultar danyats arran d'aquelles actuacions; tot això a càrrec de la persona o entitat autoritzada per a l'ocupació.

5. En les urbanitzacions, s'admet la instal·lació de serveis mediambientals, quan es prenguin mesures per minimitzar l'impacte i compatibilitzar aquests usos amb els d'espai lliure i zona verda.

## Capítol IV Sistema d'equipaments comunitaris, clau E

### Article 20 Concepte

1. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport, els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social i els habitatges dotacionals. Els sòls afectats en aquest sistema s'identifiquen amb la clau E per a qualsevol tipus d'equipaments comunitaris.

### Article 21 Usos als quals es poden destinar els equipaments comunitaris

1. Els usos específics, als quals poden destinar-se els sòls qualificats d'equipament, són:

a) Centres públics (E1): centres o edificis per a serveis de l'administració pública; serveis de seguretat i protecció ciutadana, guàrdia civil, Mossos d'esquadra, bombers i altres; d'abastament i mercats, i altres anàlegs.

b) Equipaments religiosos (E2): temples, centres religiosos, parroquials, capelles de titularitat privada i ús públic.

c) Equipaments culturals (E3): centres i instal·lacions per a museus, exposicions, teatres, sales de reunions d'interès públic, social o comunitari, i annexos esportius i recreatius.

d) Equipaments docents (E4): centres docents, públics i privats, i annexos esportius.

e) Equipaments esportius i recreatius (E5): edificis i instal·lacions esportives; campaments; centres d'esbarjo o expansió; balnearis i establiments de banys i altres turístics no residencials, d'interès públic, social o comunitari, i annexos de serveis.

f) Equipaments sanitaris assistencials (E6): centres sanitaris assistencials i geriàtrics, públics o privats, d'interès públic, social o comunitari; cementiris, tanatoris i similars.

La futura ampliació del cementiri s'haurà d'ajustar a les determinacions del Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria.

g) Equipaments de serveis tècnics i de transport (E7): abastament i tractament d'aigües amb les corresponents infraestructures de subministrament d'aigua potable i depuració d'aigües residuals, estacions de bombeig, dipòsits reguladors, depuradores i emissaris; abocadors de deixalles i residus; subministrament d'energia elèctrica amb les xarxes i instal·lacions destinades a aquesta finalitat, línies de transport i distribució d'alta i mitjana tensió i estacions transformadores; comunicacions amb les corresponents infraestructures generals de telefonia, telègrafs, televisió, ràdio i les instal·lacions destinades a les comunicacions; instal·lacions de transports de viatges i mercaderies de totes classes, que siguin d'interès públic i social; parcs mòbils de maquinària; benzineres i altres anàlegs.

### Article 22 Assignació d'usos per als sòls qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris

Els diferents usos s'assignaran als sòls qualificats com a sistema d'equipaments, d'acord amb les regles següents:

- a) Per ser l'existent actualment o per estar fixat directament pel POUM o plans que el despleguen.
- b) Per acord plenari municipal, per a cada cas concret, de conformitat amb els criteris i objectius que pretén assolir el planejament.
- c) Mitjançant la redacció d'un pla especial urbanístic, quan la implantació de l'ús exigeix una ordenació complementària que consta en el Pla.

#### Article 23 Condicions de l'edificació per als equipaments comunitaris

1. L'edificació dels sòls afectats en el sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels propis equipaments i a les condicions ambientals i paisatgístiques del lloc, buscant la màxima integració a l'entorn.

2. En els casos en els quals s'hagi redactat un pla especial o parcial previ a la instal·lació del corresponent equipament, l'edificació s'ajustarà a les previsions del planejament esmentat. En la resta de casos, es prendran en consideració les regles següents:

a) Com a norma general, les construccions s'hauran d'adaptar a les condicions i tipus d'edificació fixades per aquestes normes a les zones contigües. En el cas que el sòl de l'equipament confronti amb zones d'ordenació diferent, l'edificació no ultrapassarà els valors màxims, ni incomplirà les condicions mínimes establertes per aquestes normes respecte a les zones contigües esmentades.

b) Si alguna de les zones contigües ha estat ordenada en tipologia oberta, els paràmetres d'edificació a aplicar seran els següents:

- La forma i grandària de la parcel·la serà l'assenyada en el Pla respecte a la zona contigua ordenada amb tipologia oberta.

- La intensitat màxima edificatòria de la parcel·la serà de 0,5 m<sup>2</sup> sostre per m<sup>2</sup> de sòl.

- L'ocupació màxima serà del 35% del sòl de la parcel·la.

- L'alçària màxima de l'edificació serà de 7,5 m, la qual es computarà segons les regles d'aplicació a la zona ordenada amb tipologia oberta.

3. En sòl urbà i en sòl urbanitzable delimitat, les xarxes de distribució, incloses les línies elèctriques, telefòniques i anàlogues seran soterrades.

#### Article 24 Sistema d'habitatges dotacionals, clau HD

El sistema d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació.

#### Article 25 Condicions de l'edificació del sistema d'habitatges dotacionals

1. En el sòl urbà, si existeix un planejament especial, s'aplicaran les normes fixades en aquest planejament. Al contrari, en el cas de no existir l'esmentat planejament, s'aplicaran les condicions d'edificació i tipus d'ordenació fixats per aquestes normes per a les zones contigües. En el cas que confronti amb més d'una zona d'ordenació diferent, l'edificació no ultrapassarà els valors màxims, ni incomplirà les condicions mínimes establertes per a totes i cadascuna de les zones contigües.

2. En el sòl urbanitzable delimitat, l'edificació es desenvoluparà d'acord amb les ordenances que, en cada cas, determini el pla parcial urbanístic.

#### Article 26 Usos admesos del sistema d'habitatges dotacionals

S'admet, com a ús principal, únicament, el d'habitatge. Com a usos complementaris, es permet, en les plantes baixes, l'ús comercial o d'equipament públic.

## Capítol V Sistema hidrològic, clau H

### Article 27 Concepte

#### 1. Definició:

El sistema hidrològic comprèn aquells sòls que condueixen les aigües superficials i recullen les aigües de pluja i que constitueixen les lleres naturals de desguàs. Subsidiàriament, s'inclouen les comunitats vegetals associades al sistema hidrològic, així com els àmbits agrícoles veïns que resten dins l'àrea definida per al polígon corresponent en el plànol d'ordenació d'aquest POUM.

2. Per les característiques i funcionalitat, el sistema hidrològic es divideix en tres subsistemes:

a) El subsistema de distribució i control de l'aigua: canals, recs i escòrracs, clau HC.

b) El subsistema hídic format pels torrents menors i rieres, clau HTR.

c) El subsistema hídic format pels rius Muga, Llobregat, Orlina i els torrents Anyet i Manol, clau HR.

2.1. Les àrees incloses en aquestes claus poden estar adjectivades pels subíndexs següents:

- Apareix el subíndex "c", quan l'àmbit definit en el plànol d'ordenació s'inclou dins del corredor biològic identificat pel Pla Director Territorial Urbanístic de l'Empordà.

- Apareix el subíndex "pn", quan l'àmbit definit en el plànol d'ordenació s'inclou dins del PEIN del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà.

- Apareix el subíndex "a", quan l'àmbit definit en el plànol d'ordenació defineix una zona d'interès arqueològic, o bé quan existeixen edificacions incloses dins del catàleg de masies i cases rurals del municipi.

- Apareix el subíndex "xn", quan l'àmbit definit en el plànol d'ordenació s'inclou dins dels àmbits de la Xarxa Natura 2000.

3. A més dels sòls qualificats sota les claus HTR i HR, a efectes d'aquest sistema, es consideren els drenatges menors, definits com a àmbits marcats topogràficament per escorrenties que no tenen entitat de rieres ni torrents i que tenen un caràcter d'origen natural.

4. A més dels sòls qualificats directament com a sistema hidrològic, a efectes d'aquest sistema, queden els espais de protecció establerts per la legislació sectorial corresponent.

### Article 28 Regulació de les actuacions en els sòls qualificats com a sistema hidrològic

1. En les actuacions en els terrenys adjacents a les lleres públiques, entenent com a tals també aquelles rieres de règim discontinu existents en el municipi, a part de les servituds legals, es reservarà, lliure d'edificació, una franja de terreny de 15 m a banda i banda, a partir del marge, o des de la cornisa natural del terreny en els marges escarpats. L'espai lliure d'edificació corresponent als rius Muga, Llobregat, Orlina i els torrents Anyet i Manol serà de 25 m a banda i banda d'aquesta. En el cas de canals, recs i còrracs, aquesta franja lliure d'edificació serà de 5 m a banda i banda, a partir del marge.

En el cas d'abandonament de les activitats agrícoles existents dins d'aquestes àrees lliures d'edificació, es destinaran a la restauració del sistema natural de ribera.

2. Atesa la Llei d'aigües, Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, s'haurà de tenir en consideració la franja de la zona de policia de 100 metres a cada costat de les lleres públiques en tot l'àmbit del terme municipal, zona en la qual qualsevol alteració del relleu del terreny o nova construcció estarà condicionada a l'autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua, sempre que el planejament derivat urbanístic no hagi estat informat prèviament i incorporades les prescripcions formulades per l'ACA.

3. En les propostes d'ordenació del sòl urbà i del sòl urbanitzable, així com de les actuacions en sòl no urbanitzable, el sistema hidrològic s'establirà a partir del resultat dels estudis de simulació hidràulica per períodes de retorn de 50, 100 i 500 anys, i seran aplicació dels criteris tècnics aprovats, a aquest efecte, per l'Agència Catalana de l'Aigua.

4. Serà competència de l'Agència Catalana de l'Aigua l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per a l'ús de l'aigua, d'acord amb els procediments administratius establerts en el Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, respectivament.

5. Les obres de canalització i condicionament d'aquests sòls es faran d'acord amb les necessitats i cabals que hagi d'absorbir el sistema. S'evitaran aquelles obres que dificultin el manteniment i bon funcionament del sistema i es prohibeixen, específicament, aquelles que alterin la característiques de connectors biològics.

6. En les àrees identificades amb el subíndex "c", queden prohibides aquelles activitats que malmetin la funcionalitat connectora d'aquesta zona, en concret, que malmetin la continuïtat, qualitat, longitud i amplada de l'hàbitat.

7. S'admet l'ús cultural amb la possibilitat d'incorporar elements o instal·lacions per a la interpretació del patrimoni arqueològic, i és específic per a les àrees identificades amb el subíndex "a".

8. En aquelles àrees incloses en claus amb el subíndex "pn", les propostes d'ordenació en sòl no urbanitzable s'establiran a partir d'allò que determini la legislació vigent i, en concret, la relativa al Pla especial i les pròpies del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà i les reserves naturals.

9. Als terrenys del terme municipal inclosos en els llocs d'importància comunitària (LIC) de la Xarxa Natura 2000 "l'Albera" (llera de l'Orlina i l'Anyet i riu Llobregat d'Empordà- Riera de Torrelles), resulten d'aplicació les directrius per a la gestió dels espais de la Xarxa Natura 2000.

#### Article 29 Abocaments industrials

1. Les activitats que pretenguin emplaçar-se a l'entorn de rieres i abocar, a les lleres, les aigües residuals potencialment susceptibles d'alterar la capacitat biogènica del medi –autoritzades per l'Administració competent i que no siguin contràries al model del territori fixat pel Pla– hauran d'estar dotades de dispositius de depuració mecànics, químics o fisicoquímics per eliminar de les aigües residuals els elements nocius que puguin ser perjudicials per a la riquesa piscícola, pecuària, agrícola i forestal.

2. Queden prohibits els establiments industrials que produeixen aigües residuals capaces, per la toxicitat o per la composició química i bacteriològica, de



contaminar les aigües profundes o superficials, l'establiment de pous, rases, galeries o qualsevol dispositiu destinat a facilitar l'absorció pel terreny, així com l'abocament a les rieres sense procés de depuració.

## Capítol VI Sistema ferroviari, clau SF

### Article 30 Concepte

#### 1. Definició

El sistema ferroviari comprèn aquells sòls ocupats per la via del ferrocarril Barcelona–Portbou al pas pel terme municipal de Peralada.

2. L'àmbit d'aquest sistema s'identifica amb la clau SF i correspon al sòl del domini públic ferroviari; és a dir, a la franja de parcel·la a l'aresta exterior de la esplanació ferroviària amb l'amplada establerta en la legislació del sector ferroviari (LSF).

### Article 31 Regulació de les actuacions en els sòls qualificats com a sistema ferroviari

1. S'estableix una franja de 8 m que identifica l'àrea de domini públic, una franja de protecció de 70 m i una línia límit per a l'edificació de 50 m. En el cas de la zona de domini públic i de la zona de protecció, les amplades es mesuren des del límit de l'esplanació ferroviària; en canvi, per al límit de l'edificació, es fa des de l'aresta exterior de la plataforma ferroviària.

2. La zona de domini públic, la de protecció i la línia de límit de l'edificació pel sistema ferroviari serà la prevista a la normativa sectorial ferroviària, i estan recollides en el plànol "Servituds. O4. SNU".

3. En tot cas, la regulació, en el moment d'aprovació del POUM, es regirà pel que estableix la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector ferroviari (LSF) i pel Reial decret 2387/2004, de 30 de desembre, del reglament del Sector ferroviari (RSF).

4. Els plans i projectes d'ampliació de les línies fèrries tindran un informe preceptiu i vinculant del Ministeri de Foment, d'acord amb el que preveu l'article 7.2 LSF i DA2.4 de la Llei 13/2003.

## TÍTOL IV REGULACIÓ DELS USOS I INTENSITATS DE LES ZONES

### Capítol I Zones

#### 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 no edificats fins a l'aprovació definitiva del Pla especial esmentat anteriorment.

1.3 Quan la zona tingui el subíndex "m", prèviament a qualsevol actuació sobre l'edificació i els usos, serà preceptiu presentar un informe sobre l'estat de la muralla i l'aprovació municipal dels criteris per al tractament a aplicar-hi per a la conservació i, si 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 m<sup>2</sup> 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 quedin, 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 intermèdia superior a 125 m<sup>2</sup> construïts.

3.4 En els edificis que tinguin problemes estructurals o deficiències constructives, s'hauran de realitzar les obres necessàries de conservació per assegurar l'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, instal·lant ventilacions estàtiques o similars. En aquest cas, es permet 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 Es permet 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 en un edifici de nova planta, però que algun dels elements no s'ajusti als paràmetres urbanístics de la pròpia zona, podran construir el volum que els quedi, sempre que s'adeqüi l'edifici a la resta de paràmetres i que el volum resultant no afecti les condicions d'habitabilitat d'estances pròpies o veïnes.

3.8 Per a 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 la 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 que la declaració expressi, explícitament, la necessitat d'enderrocar, 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 a 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 ser edificada o reedificada

5.1 Es considera com a parcel·la mínima l'existent abans de l'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal, sempre que compleixi els requisits següents:

a) Front de parcel·la mínim: 4 m.

b) Front de parcel·la màxim: 12 m.

c) Superfície mínima de la parcel·la: 35 m<sup>2</sup>.

5.2 Agrupacions i subdivisions de parcel·les:

a) Es permet agrupar parcel·les, sempre que la façana resultant no sigui superior a 7 m.

b) Es permet subdividir una parcel·la, sempre que les parcel·les resultants tinguin una superfície mínima de 100 m<sup>2</sup> 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 que 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, i és 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 se 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'alçària màxima i el nombre de plantes serà de:

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

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

7.3 Les alçàries de les diverses plantes s'adaptaran, amb una diferència màxima de més-menys 50 cm, en relació amb les alçàries de les plantes de les

edificacions que conformen el front de carrer. En la documentació de la sol·licitud de qualsevol 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 a l'annex V de la Memòria.

7.4 La coberta dels nous edificis serà inclinada, de teula àrab de color terra i un pendent inferior al 30%. Per sobre de la teulada, només hi podran sobresortir xemeneies i elements de ventilació. Es prohibeix que sobrepassin, del 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 que 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 a 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 XIX 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'alçària d'un forat serà: (per a forats de més de 0,5 m<sup>2</sup> de superfície) entre 1/1,8 i 1/2,2 i per a forats de menys de 0,5 m<sup>2</sup> de superfície: mínim 1/1.
- L'amplada màxima d'una obertura en PB serà de 4 m.
- L'alçària 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 mitgera.
- 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 0,5 m<sup>2</sup> de superfície.
- L'alçària 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 trossos de teules o pedregam o altres materials ceràmics de facturació manual. Les dovelles, llindes i portes seran de pedra carejada, si bé les llindes de les finestres podran ser de fusta. Els muntants i les llindes de finestres i portes, també, es podran fer 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 llindes i portes o no. Si fa gruix, només podran quedar a la vista les pedres carejades de muntants i llindes.

Si l'arrebossat se situa en el mateix pla que les pedres de les llindes i muntants, poden quedar a la vista aquelles parts del mur paredat que no recobreixen 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 ribetejats 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. Les llindes 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 escopidors de les obertures.

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

### 8.4 Sobre la fusteria i serralleria:

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

b) Es permeten els porticons i les persianes de llibret de fusta o metàl·liques i les persianes de corda (valenciana). Es prohibeix la persiana enrotllable.

c) Les persianes i portes a 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 d'aquest article, i garantir 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 a l'interior dels forats de la façana. Els materials permesos són la fusta i el ferro corten. 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 una 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 a 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 habitatge nou.

Aquestes places estaran a 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. A la planta baixa, es permet, així mateix, l'ús d'indústria artesanal i, en tot cas, s'assegurarà que no puguin produir molèsties com sorolls, fums, vibracions o altres anàlogues als veïns.

### Article 33 Zona R. Cases rurals extramurs

#### 1. Definició

1.1 És la zona que ordena les edificacions de caràcter agrícola situades a l'entorn del nucli històric emmurallat.

1.2 El Pla es proposa conservar aquesta zona, permetent un desenvolupament urbanístic d'aquesta seguint les pautes tradicionals. En cap cas, es podran dividir les parcel·les actuals.

1.3 L'ordenació específica de cada finca es portarà a terme a través de la redacció d'un pla de millora urbana, en el qual, mantenint la unitat de parcel·la, es podran preveure diverses construccions, les quals podran ser objecte de transmissió, i es crearan, a aquest efecte, els condominis respectius.

#### 2. Aprofitament urbanístic

2.1 L'àmbit d'ordenació del pla de millora urbana és la parcel·la existent en el moment de l'aprovació inicial del pla d'ordenació urbanística municipal.

2.2 L'aprofitament urbanístic per al creixement moderat en condomini es regula pels paràmetres següents:

a) Índex edificabilitat net: 0,5 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl.

D'aquest sostre, el 60% serà residencial i el 40% es destinarà a altres usos.

b) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge per cada 600 m<sup>2</sup> de parcel·la.

2.3 El sostre edificat de la casa rural o masia a conservar, que ve assenyalada en els plànols d'ordenació, no computarà si se cedeix com a equipament públic; en els altres casos, el sostre edificat de l'edifici principal computarà un 25% menys per considerar-se que la diferència entre la superfície útil i la construïda, en aquest cas, és inferior que a la nova edificació.

3. Regulacions per a les obres de restauració, rehabilitació, conservació, manteniment, consolidació, millora de la casa rural o masia

3.1 Els projectes per a la restauració o rehabilitació de les cases rurals o masies hauran de justificar que la solució escollida té en compte els valors històrics i ambientals de l'edifici i del seu entorn. S'eliminaran els coberts i les granges que no tinguin valor històric, ni qualitat arquitectònica.

3.2 Es podrà augmentar la densitat existent, si els habitatges resultants tenen una superfície mitjana superior a 125 m<sup>2</sup> construïts.

3.3 Les cases rurals o masies que tinguin problemes estructurals o deficiències constructives 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.

3.4 Es poden millorar les condicions higièniques de les cases rurals o masies i, en especial, 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.

4. Condicions que han de concórrer per poder enderrocar les cases rurals o masies

4.1 Només, s'atorgarà la 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 a 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. Ordenació de les noves construccions en condominis

5.1 Criteri d'ordenació de l'edificació:

Les construccions noves s'ordenaran en relació amb els edificis històrics i amb els accessos a la parcel·la. La composició arquitectònica posarà de relleu la casa rural o masia desplegant, al seu entorn, l'edificació nova.

5.2 Definició paramètrica de l'edificació:

a) Planimetria de l'edificació: ocupació màxima 30%

b) Gàlib secció de la edificació: alçària màxima de 10,5 m, corresponent a PB+PP+0,5 PP.

5.3 Regulacions de l'espai lliure privat:

- Es permet el tancament dels terrenys vinculats a cada casa i una tanca general per a tot el condomini, que haurà de complir les condicions establertes en els punts següents.

- Els aparcaments coberts es podran assignar a cada habitatge i els descoberts s'hauran de localitzar a l'entrada del condomini.

- Es podrà assignar, a cada habitatge, l'ús exclusiu d'una part de la parcel·la. En aquests casos, la superfície mínima d'ús exclusiu serà de 300 m<sup>2</sup>.



#### 5.4 Regulacions del tancament de la finca

- Les tanques que donin a carrer podran ser d'una alçària massissa de fins a 1,2 m i podran arribar a 2 m d'alçària amb reixes metàl·liques i/o elements vegetals.
- Les portes d'accés a la finca no superaran els 2,5 m d'alçària i els 4,5 m d'amplada.

#### 6. Regulacions formals

6.1 Regulacions formals per a les cases rurals o masies. Es conservarà la composició de les cases rurals i masies existents.

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

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, d'un 20% i, per a façanes amb front major a 5 m, d'un 18%.
- La proporció entre l'amplada i l'alçària d'un forat serà: per a forats de més de 0,5 m<sup>2</sup> de superfície, entre 1/1,8 i 1/2,2, i per a forats de menys de 0,5 m<sup>2</sup> de superfície: mínim 1/1.
- L'amplada màxima d'una obertura en PB serà de 4 m.
- L'alçària 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 del cos sortint obert vindrà definit per un pla normal a la façana situat a 1 m de la paret mitgera.
- La volada màxima dels cossos sortints oberts serà un 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 0,5 m<sup>2</sup> de superfície.
- L'alçària lliure mínima entre la rasant del carrer i la part inferior dels cossos sortints serà de 4,5 m.
- El gruix del voladís serà de 12 cm, com a màxim.

6.3 Tècniques constructives i acabats per a les cases rurals i masies:

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 trossos de teules o pedres o altres materials ceràmics de facturació manual. Les dovelles, llindars i portes seran en pedra carejada, si bé les llindes de les finestres podran ser de fusta. Els muntants i les llindes de finestres i portes, també, es podran fer 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 les llindes i portes o no. Si fa gruix, només podran quedar a la vista les pedres carejades de muntants i llindes.

Si l'arrebossat se situa al mateix pla que les pedres de les llindes i muntants, poden quedar a la vista aquelles parts del mur paredat que no recobreixi

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. Les llindes 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 amb pedra el ràfec, les llindes i escopidors de les obertures.

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

6.4) Sobre la fusteria i serralleria:

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

b) Es permeten 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 a la planta baixa podran ser metàl·liques o de fusta.

6.5) 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 d'aquest article, garantint les condicions d'aïllament i impermeabilització exigibles com a façana. En 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.

6.6) Els rètols i elements publicitaris dels establiments comercials només es podran col·locar a l'interior dels forats de la façana. Els materials permesos són la fusta i el ferro corten. La lletra dels rètols serà de pal.

6.7) 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.

6.8) 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 nivells de protecció.

7. Usos permesos

7.1. Es permeten els usos: habitatge, hotelier, comercial, oficines i serveis, indústria artesana, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari, sociocultural, docent i esportiu.

7.2. És obligatori preveure dues places d'aparcament per habitatge en edificis de nova planta o en les rehabilitacions i ampliacions que suposin un augment del nombre d'habitatges. Aquestes places estaran a la mateixa finca.

7.3. En la planta baixa, es permet, així mateix, l'ús d'indústria artesanal i, en tot cas, s'assegura que no puguin produir molèsties com sorolls, fums, vibracions o altres anàlogues als veïns.

Article 34 Zona S. Creixements suburbans



## 1. Definició

1.1 Aquesta zona ordena els creixements històrics de Peralada, desplegats sobre una retícula geomètrica de carrers i els creixements sobre els camins de la sortida del nucli tant de Peralada com de Vilanova de la Muga.

1.2 El POUM ordena els processos de substitució i culminació d'aquests teixits urbans.

1.3 El tipus d'ordenació de l'edificació és referent al carrer.

1.4 La zona es divideix en 3 subzones:

- SH, creixements suburbans històrics.
- SN, nous creixements suburbans.
- SV, creixements suburbans a Vilanova de la Muga.

## 2. Aprofitament urbanístic

2.1 Parcel·la mínima: l'existent abans de l'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal, en aplicació dels criteris enunciats a l'article 57 d'aquestes normes. La parcel·la mínima permesa per a noves parcel·lacions és de 100 m<sup>2</sup>.

2.2 Front de parcel·la:

Per a la Subzona SH i SV:

a) Front de parcel·la mínim: 5 m.

Per a la Subzona SN:

a) Front de parcel·la mínim: 5 m.

b) Front de parcel·la màxim: 10 m.

2.3 Densitat màxima d'habitatges neta o de parcel·la:

Per a la Subzona SH i SN:

a) En parcel·les de menys de 5 m de front: 1 habitatge/parcel·la.

b) En parcel·les de igual o més de 5 m de front: 1 habitatge cada 125 m<sup>2</sup> construïts.

Per a la Subzona SV: 1 habitatge per parcel·la.

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

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 de l'entorn.

3.2 Els edificis que tinguin problemes estructurals o deficiències constructives hauran de realitzar les obres necessàries de conservació per a assegurar l'estabilitat i evitar riscos que puguin afectar els residents o la població, en general.

3.3 Es poden millorar les condicions higièniques dels edificis i, en especial, 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, es permet 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.

3.4 Els edificis que no esgotin el volum que podrien edificar en 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 quedi, sempre que s'adeqüi l'edifici a la resta de paràmetres i que el volum resultant no afecti les condicions d'habitabilitat d'estances pròpies o veïnes.

3.5 Per a tot allò que no contradigui el que s'estableix 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. Planimetria de l'edificació per a construccions noves

4.1 Les determinacions sobre la planimetria de l'edificació per a construccions noves s'estableixen en funció de la relació existent entre les parcel·les individuals i la forma final de l'illa:

- a) Les illes tancades són aquelles en les quals les parcel·les que les formen tenen una sola façana a carrer, excepte les que estan en cantonada.
- b) Les illes lineals són aquelles en les quals les parcel·les que les formen tenen dues o més façanes a carrer.

#### 4.2 Línia de façana:

Per a la Subzona SH i SV:

- a) En illes tancades: sobre l'alineació del carrer.
- b) En illes lineals de menys de 21 m de profunditat: sobre les alineacions de carrer.
- c) En illes lineals d'igual o més de 21 m de profunditat: sobre l'alineació de carrer de més amplada.

Per a la Subzona SN:

La línia de façana se situarà sobre la línia de carrer. Es pot recular la línia de façana, sempre que afecti tot un front de carrer entre dos encreuaments.

#### 4.3 Profunditat màxima edificable en plantes pis:

- a) En les illes tancades, 16 m a comptar des de la línia de façana i una ocupació màxima del 80%.
- b) En les illes lineals d'igual o més de 21 m: 16 m a comptar des de la línia de façana del carrer més ample.
- c) Les illes lineals de menys de 21 m de profunditat seran totalment edificables.

#### 4.4 Profunditat màxima edificable o ocupació màxima edificable en planta baixa:

- a) En les illes tancades, 16 m a comptar des de la línia de façana i una ocupació màxima del 80%. En tot cas, la profunditat mínima edificable serà de 10 m.
- b) En les illes lineals, 100% edificable.

4.5 L'espai lliure resultant d'aplicar les ocupacions assenyalades en l'apartat anterior se situarà al fons de parcel·la.

4.6 En illes tancades de grandària petita, es permet la reordenació del conjunt deixant l'espai lliure en el front de carrer conformant un jardí privat o un espai públic. Aquesta ordenació es farà a través d'un pla de millora urbana.

#### 5. Gàlib-secció de l'edificació per a construccions noves

5.1 El límit superior i inferior de la cota de referència de la planta baixa és de +0,30 m i -0,30 m respectivament, sobre la rasant del carrer.

#### 5.2 Alçària màxima i nombre màxim de plantes:

Per a la subzona SH: 10,5 m, PB+2 PP.

Per a la subzona SN i SV:

- a) 10,5 m, PB+2 PP, per a carrers majors de 8 m.
- b) 7,5 m, PB+PP, per a carrers menors o iguals a 8 m.

5.3 Es permeten els soterranis no habitables.

5.4 Les alçàries de les diverses plantes s'adaptaran amb una diferència màxima de més-menys 50 cm, en relació amb les alçàries de les plantes de les edificacions que conformen el front de carrer.

5.5 La coberta dels nous edificis serà inclinada, de teula àrab de color terra i una pendent inferior a 30%. Per sobre de la teulada, solament, 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.

5.6 Sobre el pla de la teulada, es podran situar instal·lacions d'energia solar, sempre que no es vegin des de l'espai públic o l'espai no urbanitzable.

5.7 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 6.1 d'aquest article.

5.8 Regulació dels elements sortints:

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

6. Regulacions formals

6.1 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'alçària d'un forat serà: (per a forats de més de 0,5 m<sup>2</sup> de superfície) entre 1/1,8 i 1/2,2 i per a forats de menys de 0,5 m<sup>2</sup> de superfície: mínim 1/1.
- L'amplada màxima d'una obertura en PB serà de 4 m.
- L'alçària mínima de la 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 mitgera.
- 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 0,5 m<sup>2</sup> de superfície.
- L'alçària lliure mínima entre la rasant del carrer i la part inferior dels cossos sortints serà de 4,5 m.
- El gruix del voladís serà de 12 cm, com a màxim.

6.2 Sobre la fusteria i serralleria:

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

6.3 Parets mitgeres:

Les parets mitgeres que donin sobre espais privats, que 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 d'aquest 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.

6.4 Els rètols i elements publicitaris dels establiments comercials, solament, es podran col·locar a l'interior dels forats de la façana. Els materials permesos són la fusta i el ferro corten. La lletra dels rètols serà de pal.

6.5 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.

6.6 Quan hi hagi una 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.

7. Usos permesos

7.1. Es permeten els usos: habitatge, hotel, comercial, oficines i serveis, indústria artesana, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari, sociocultural, docent i esportiu.

7.2. Reserves per a aparcament:

En la subzona SH i SV:

- 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. Únicament, es podran situar en un indret pròxim a l'habitatge, quan els baixos d'aquest tinguin ús comercial. 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.

En la subzona SN:

És obligatori preveure dues places d'aparcament per habitatge en edificis de nova planta o en les rehabilitacions i ampliacions que suposin un augment del nombre d'habitatges.

7.3. A la planta baixa, es permet, així mateix, l'ús d'indústria artesanal i, en tot cas, s'assegura que no puguin produir molèsties com sorolls, fums, vibracions o altres anàlogues als veïns.

Article 35 Zona F. Creixements en filera

1. Definició

1.1 Aquesta zona ordena les promocions d'habitatges unifamiliars entre mitgeres.

1.2 El POUM regula els paràmetres d'aquest tipus arquitectònic, atès que, normalment, es promouen en petits conjunts.

1.3 El tipus d'ordenació de l'edificació és referent al carrer.

## 2. Aprofitament urbanístic

2.1 Parcel·la mínima: 100 m<sup>2</sup>.

2.2 Front de parcel·la mínim: 5 m.

2.3 Índex d'edificabilitat net: 1,25 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl.

2.4 Densitat màxima d'habitatges neta o de parcel·la: un habitatge per cada parcel·la.

2.5 Es permet un màxim de 3 habitatges, cadascun dels quals ocupi una planta i la superfície mitjana dels habitatges sigui superior a 125 m<sup>2</sup> construïts inclosos els soterranis.

## 3. Planimetria de l'edificació

3.1 Línia de façana, inclosos els cossos i elements sortints se situarà, com a mínim, a 3 m de l'alineació del carrer.

3.2 L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 63%.

3.3 L'espai lliure resultant d'aplicar les ocupacions assenyalades a l'apartat anterior se situarà al fons de parcel·la.

## 4. Gàlib-secció de l'edificació

4.1 El límit superior i inferior de la cota de referència de la planta baixa és de +0,30 m i -0,30 m respectivament, sobre la rasant del carrer.

4.2 Alçària màxima i nombre màxim de plantes:

a) 9 m, PB+PP+0,5 PP, per a carrers majors de 8 m.

b) 7,5 m, PB+PP, per a carrers menors o iguals a 8 m.

4.3 Es permeten els soterranis no habitables.

## 5. Regulacions formals

5.1. Aquelles ordenacions que tinguin aprovat un document de planejament que reguli els aspectes formals i compositius de l'edificació hauran d'ajustar-se a allò que, en ell, s'hi estableixi, sempre que no es contradiguin els punts anteriors.

5.2. L'Ajuntament podrà demanar la redacció d'un PMU que reguli els aspectes formals i compositius del conjunt d'aquells àmbits que consideri d'interès.

5.3. Aquelles ordenacions que es despleguin de manera individualitzada i no tinguin aprovat un PMU que reguli els aspectes formals i compositius s'ajustaran a les regulacions següents:

5.4 Regulacions del tancament de la finca:

- Les tanques que donin a carrer podran ser d'una alçària massissa de fins a 1,2 m i podran arribar a 2 m d'alçària amb reixes metàl·liques i/o elements vegetals.

- Les portes d'accés a la finca no superaran els 2,5 m d'alçària i els 4,5 m d'amplada.

5.5 La coberta del nous edificis serà inclinada, de teula àrab de color terra i una pendent màxim del 30%. Per sobre de la teulada, només podran sobresortir xemeneies fins a una alçària màxima de 2 m. Les instal·lacions d'energia solar quedaran prohibides, excepte aquelles que quedin integrades en el pla de la coberta.

5.6 Les façanes de les edificacions aniran acabades amb arrebossats pintats i/o estucs i no s'admeten parets aplacades. S'utilitzaran colors terra i siena, i queda prohibit el color blanc.

## 6. Usos permesos

6.1 Es considera com a ús principal el d'habitatge. S'admeten, com a usos complementaris, el d'oficines privades, el sanitari i l'aparcament. S'admet també l'ús hotel·ler i comercial.

6.2 És obligatori preveure un aparcament per cada habitatge dins de la parcel·la.

## Article 36 Zona X. Creixements en ciutat jardí

### 1. Definició

1.1 Aquesta zona ordena l'edificació aïllada unifamiliar.

1.2 El POUM proposa millorar la condició urbana i la integració en el terreny.

1.3 La zona se subdivideix en 7 subzones:

- X250, ciutat jardí de 250 m<sup>2</sup> la parcel·la.
- X400, ciutat jardí de 400 m<sup>2</sup> la parcel·la.
- X600, ciutat jardí de 600 m<sup>2</sup> la parcel·la.
- X1000, ciutat jardí de 1000 m<sup>2</sup> la parcel·la.
- X1500, ciutat jardí de 1500 m<sup>2</sup> la parcel·la.
- X2500, ciutat jardí de 2500 m<sup>2</sup> la parcel·la.
- XS, ciutat jardí amb parcel·la predeterminada.

1.4 El tipus arquitectònic és el d'edificació aïllada.

### 2. Aprofitament urbanístic

#### 2.1 Parcel·la mínima:

- X250: 250 m<sup>2</sup>.
- X400: 400 m<sup>2</sup>.
- X600: 600 m<sup>2</sup>.
- X1000: 1000 m<sup>2</sup>.
- X1500: 1500 m<sup>2</sup>.
- X2500: 2500 m<sup>2</sup>.

- XS: l'existent abans de l'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal.

#### 2.2 L'índex d'edificabilitat net:

- X250: 1,00 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl.
- X400: 0,64 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl.
- X600: 0,50 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl.
- X1000: 0,25 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl.
- X1500: 0,25 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl.
- X2500: 0,25 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl.
- XS: 0,50 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl.

2.3 Densitat màxima neta o de parcel·la: un habitatge per cada parcel·la.

#### 2.4 Sostre edificable màxim:

- X250: 300 m<sup>2</sup>.
- X400: 300 m<sup>2</sup>.
- X600: 350 m<sup>2</sup>.
- X1000: 400 m<sup>2</sup>.
- X1500: 500 m<sup>2</sup>.
- X2500: 625 m<sup>2</sup>.
- XS: 350 m<sup>2</sup>.

2.5 El front de parcel·la mínim és de 7 m.

### 3. Planimetria de l'edificació.

#### 3.1 Ocupació màxima de parcel·la de la planta baixa:

- X250: 50%.
- X400: 32%.
- X600: 30%.
- X1000: 25%.
- X1500: 25%.
- X2500: 25%.
- XS: 30%.

3.2 Ocupació màxima de parcel·la de la planta pis: A les zones X1000, X1500, X2500, l'ocupació màxima de la planta pis serà el 50% de la planta baixa edificada. A les altres subzones, es permet la mateixa ocupació que a les plantes baixes.

3.3 Ocupació màxima de parcel·la de la planta soterrània: el 100% de la superfície ocupada per la planta baixa construïda.

3.4 Separació mínima a l'indar:

Subzona	Carrer	Fons de parcel·la	Contigu no aparellat
X250	3*	3	3**
X400	3	3	3**
X600	3	3	3**
X1000	5	5	3
X1500	6	8	5
X2500	6	10	8
XS front >8 m	0	3	3**
XS front <= 8 m	0	3	0

\* A la subzona X250 es permet situar la façana en l'alineació del carrer.

\*\* A les subzones X250, X400, X600 i XS, es permet aparellar les edificacions.

#### 4. Gàlib-secció de l'edificació

##### 4.1 Alçària màxima i nombre màxim de plantes:

- X250: 7,5 m, PB+PP.
- X400: 7,5 m, PB+PP.
- X600: 7,5 m, PB+PP.
- X1000: 7,5 m, PB+(0,5) PP.
- X1500: 7,5 m, PB+(0,5) PP.
- X2500: 7,5 m, PB+(0,5) PP.
- XS: 7,5 m, PB+PP.

#### 5. Condicions formals dels edificis i la tanca

##### 5.1 Per a les subzones X250, X400, X600 i XS:

###### a) Regulacions del tancament de la finca:

- Les tanques que donin a carrer podran ser d'una alçària massissa de fins a 1,2 m i podran arribar a 2 m d'alçària amb reixes metàl·liques i/o elements vegetals.
- Les portes d'accés a la finca no superaran els 2,5 m d'alçària i els 4,5 m d'amplada.

b) La coberta dels nous edificis serà inclinada, de teula àrab de color terra i un pendent màxim del 30%. Per sobre de la teulada, només podran sobresortir xemeneies fins a una alçària màxima de 2 m. Les instal·lacions d'energia solar quedaran prohibides, excepte aquelles que quedin integrades en el pla de la coberta.

c) Les façanes de les edificacions aniran acabades amb arrebossats pintats i/o estucs, i no s'admeten parets aplacades. S'utilitzaran colors terra i siena, i queda prohibit el color blanc.

##### 5.2 Per a les subzones X1000, X1500 i X2500:

###### a) Regulacions del tancament de la finca:

- Les tanques que donin a carrer podran ser d'una alçària massissa, feta de carreus, de fins a 1,2 m i podran arribar a 2 m d'alçària amb reixes de barrots de ferro i/o elements vegetals, especialment xipressos.



- Les portes d'accés a la finca no superaran els 3 m d'alçària i els 3 m d'amplada.
  - Les partions amb els veïns o amb el camp de golf podran ser d'una alçària massissa, feta de carreus, de fins a 0,8 m i podran arribar a 1,9 m d'alçària amb els veïns o 1,6 m amb el camp de joc, mitjançant una tanca vegetal o reixes de barrots de ferro.
  - b) La coberta podrà ser plana o inclinada, amb un pendent màxim del 30% i s'ajustarà a les regulacions següents:
    - A les cobertes i a la resta d'elements sortints, el cantell visible dels forjats no superarà, a les parts més exteriors, els 16 cm de gruix.
    - Els ràfecs de la coberta sobresortiran del pla de façana un mínim de 30 cm.
    - Les caixes d'ascensor no podran sobresortir de la coberta.
    - Les antenes de TV i FM s'ubicaran a les parts menys visibles de les construccions.
  - c) Els colors de les façanes són de tons beix o terres.
  - d) Les fusteries i persianes seran de tons verdosos o de tints naturals.
  - e) La serralleria serà en tons gris o blaus foscos.
6. Usos permesos
- 6.1 Únicament, es permet, com a ús principal, l'habitatge unifamiliar i, com a complementaris, les oficines privades.
- 6.2 És obligatori proveir cada habitatge de dues places d'aparcament.

#### Article 37 Zona B. Ordenació volumètrica específica

##### 1. Definició

1.1 Aquesta zona regula l'edificació que el planejament predetermina de forma unívoca.

1.2 El pla recull i completa les ordenacions previstes.

1.3 Els paràmetres bàsics de la zona s'indiquen en els plànols d'ordenació:

a) B, ordenació unívoca que es determina en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) Bp, ordenació referida a planejaments recollits pel POUM, creixements suburbans.

El subíndex "h" identifica els habitatges de protecció oficial.

##### 2. Aprofitament urbanístic

2.1 Índex d'edificabilitat net, densitat màxima per parcel·la i sostre edificable màxim:

a) B, el que assenyalin els planejaments que despleguin el POUM o el que resulta d'aplicar els paràmetres d'aquesta zona recollits en els plànols d'ordenació.

b) Bp, el que resulta d'aplicar els paràmetres d'aquesta zona recollits en els plànols d'ordenació.

- Parcel·la mínima: l'existent abans de l'aprovació inicial del POUM.

- Front de parcel·la mínim: 7 m.

c) Bh, en la tipologia d'habitatges de protecció oficial, la densitat serà d'1 habitatge per cada 90 m<sup>2</sup> construïts.

##### 3. Definició paramètrica de l'edificació

3.1 Planimetria de l'edificació: la dibuixada en el plànol d'ordenació O.2.

Per a la subzona Bp:

- Línia de façana: sobre l'alineació del carrer.

- Profunditat màxima edificable de la planta baixa: 16 m.



- Profunditat màxima edificable en plantes pis: 16 m.
- 3.2 Gàlib secció de la edificació: el dibuixat en el plànol d'ordenació O.2.
- 3.3 L'alçària màxima per a l'edifici serà de:
  - Per a edifici en planta baixa: 4,5 m.
  - Per a edifici en planta baixa i pis: 7 m.
  - Per a edifici en planta baixa i dues plantes pis: 9,5 m.
- 4. Regulacions formals
- 4.1 Per a la subzona amb subíndex "p", s'estableixen les regulacions formals següents:
  - Es prohibeixen els cossos volats tancats o semitancats i els oberts tindran una volada màxima de 60 cm.
  - La coberta podrà ser plana o inclinada, amb un pendent màxim del 30%. Les teules seran ceràmiques, tipus àrab i de color terra.
  - Els espais sota coberta seran aprofitables, sempre que estiguin absolutament vinculats a l'ús principal de la planta immediatament inferior. Aquests no tindran cap tipus d'obertura a l'exterior.
  - Les façanes es tractaran amb estucs, o bé poden fer-se d'obra vista de colors naturals, els colors recomanats són els ocres i beix.
  - Els elements sortints tindran un cantell visible de 16 cm de gruix.
  - El ràfec de la coberta sobresortirà del pla de façana un mínim de 30 cm.
  - Per a les fusteries exteriors i façanes, es recomanen els tints naturals i els tons verds foscos. Per a la serralleria, els grisos i blaus foscos.
- 5. Usos permesos
- 5.1 Estan permesos els usos: habitatge, hotel, comercial, oficines i serveis, indústria artesana i tecnicocientífica, sanitari, sociocultural, docent i esportiu. Per a la subzona amb subíndex "p", s'estableixen els usos següents: habitatge, comercial i oficines. Queden prohibits l'ús recreatiu i el lúdic (sales de festes, bars, restaurants, pubs).
- 5.2 És obligatori preveure 2 places d'aparcament per cada habitatge. Aquestes places estaran en el mateix solar. Per a la subzona amb subíndex "p", es reserva una plaça de garatge per habitatge. En les subzones amb subíndex "h", és obligatori preveure una plaça d'aparcament per cada habitatge.

## Article 38 Zona CD. Condominis de cases

### 1. Definició

- 1.1 Aquesta zona ordena promocions d'habitatges unifamiliars que comparteixen el jardí i alguns equipaments comunitaris.
- 1.2 El pla recull i homogeneïtza els paràmetres d'ordenació.
- 1.3 L'ordenació volumètrica de cada promoció s'ajustarà a allò establert a l'estudi de detall que hi hagi aprovat o a allò que determina aquest article.
- 1.4 La zona se subdivideix en 3 subzones:
  - a) CD16, condominis amb una densitat neta de 16 habitatges/ha.
  - b) CD18, condominis amb una densitat neta de 18 habitatges/ha (aquesta subzona prové d'un estudi de detall aprovat definitivament).
  - c) CD28, condominis amb una densitat neta de 28 habitatges/ha.
- 2. Aprofitament urbanístic
- 2.1 Parcel·la mínima: 5000 m<sup>2</sup>.
- 2.2 Índex d'edificabilitat net:

- a) CD16, av. Jaume I: 0,25 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl.
- b) CD18, c/ Comtes de Peralada: 0,40 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl.
- c) CD28, Índex d'edificabilitat net: 0,45 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl.

#### 2.3 Densitat màxima neta o de parcel·la:

- a) CD16, densitat neta de 16 habitatges/ha.
- b) CD18, densitat neta de 18 habitatges/ha.
- c) CD28, densitat neta de 28 habitatges/ha.

### 3. Definició paramètrica de l'edificació

#### 3.1 Planimetria de l'edificació:

Per a les subzones CD16 i CD28, l'ordenació permetrà una ocupació del 30% i una separació als límits de parcel·la i entre edificacions de 6 m.

Per a la subzona CD18, l'ocupació és del 28%.

#### 3.2 Gàlib secció de la edificació:

Per a les subzones CD16 i CD28, una alçària màxima de 10,5 m, corresponent a PB+2 PP.

Per a la subzona CD18, el 80% serà en PB+PP i el 20% en PB+2 PP.

### 4. Regulacions formals

4.1 Es prohibeix el tancament dels terrenys vinculats a cada casa; només, es permet una tanca general per a tot el condomini, que haurà de complir les condicions establertes en els punts següents.

4.2 El tractament vegetal de l'espai lliure comunitari i de l'espai lliure vinculat a cada habitatge ha de ser igual.

4.3 Els aparcaments coberts es podran assignar a cada habitatge, i els descoberts s'hauran de localitzar a l'entrada del condomini.

#### 4.4 Regulacions del tancament de la finca:

a) Les tanques que donin a carrer podran ser d'una alçària massissa, feta de carreus, de fins a 1,2 m i podran arribar a 2 m d'alçària amb reixes de barrots de ferro i/o elements vegetals, especialment xipressos.

b) Les portes d'accés a la finca no superaran els 3 m d'alçària i els 3 m d'amplada.

c) Les partions amb els veïns o amb el camp de golf podran ser d'una alçària massissa, feta de carreus, de fins a 0,8 m i podran arribar a 1,9 m d'alçària amb els veïns o 1,6 m amb el camp de joc, mitjançant una tanca vegetal o reixes de barrots de ferro.

4.5 La coberta podrà ser plana o inclinada, amb un pendent màxim del 30% i s'ajustarà a les regulacions següents:

a) En les cobertes i altres elements sortints, el cantell visible dels forjats no superarà, a les parts més exteriors, els 16 cm de gruix.

b) Els ràfecs de la coberta sobresortiran del pla de façana un mínim de 30 cm.

c) Les caixes d'ascensor no podran sobresortir de la coberta.

d) Les antenes de TV i FM s'ubicaran en les parts menys visibles de les construccions.

4.6 Els colors de les façanes són de tons beix o terres.

4.7 Les fusteries i persianes seran de tons verdosos o de tints naturals.

4.8 La serralleria serà de tons grisos o blaus foscos.

### 5. Usos permesos

5.1 Es permeten els usos: habitatge, comercial, hotelier, recreatiu i esportiu en l'espai comunitari.

5.2 És obligatori preveure dues places d'aparcament per cada habitatge.

## Article 39 Zona HT. Hotelera

### 1. Definició

1.1 Aquesta zona ordena les àrees destinades a hotel previstes en Pla.

1.2 El pla recull i adreça els paràmetres d'ordenació vigents.

1.3 L'ordenació volumètrica de cada promoció s'ajustarà a allò establert en l'estudi de detall que hi hagi aprovat o en el pla de millora urbana que la desplegui.

### 2. Aprofitament urbanístic

2.1 Parcel·la mínima: la senyalada en el plànol d'ordenació O.2.

2.2 Índex d'edificabilitat neta o de parcel·la: 0,68 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl.

2.3 Sostre màxim edificable: 17.560,25 m<sup>2</sup>.

2.4 L'ordenació i la distribució del sostre edificable total entre les dues parcel·les que assenyala el POUM es farà a través de planejament derivat.

### 3. Definició paramètrica de l'edificació

3.1 Planimetria de l'edificació: l'establerta per l'estudi de detall aprovat o pel pla de millora urbana que la desplegui.

3.2 Gàlib secció de la edificació: se seguirà el que diu l'article 180.5 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, "l'ordenació de volums, d'acord amb els paràmetres fixats pel planejament, i pot concretar-se amb la llicència urbanística, si no ha estat determinada pel planejament urbanístic. En aquest cas, cal la documentació específica que determini el reglament".

### 4. Regulacions formals

#### 4.1 Regulacions del tancament de la finca

a) Les tanques que donin a carrer podran ser d'una alçària massissa, feta de carreus, de fins a 1,2 m, i podran arribar a 2 m d'alçària amb reixes de barrots de ferro i/o elements vegetals, especialment xipressos.

b) Les portes d'accés a la finca no superaran els 3 m d'alçària i els 3 m d'amplada.

c) Les partions amb els veïns o amb el camp de golf podran ser d'una alçària massissa, feta de carreus, de fins a 0,8 m i podran arribar a 1,9 m d'alçària amb els veïns o 1,6 m amb el camp de joc, mitjançant una tanca vegetal o reixes de barrots de ferro.

4.2 La coberta podrà ser plana o inclinada, amb un pendent màxim del 30% i s'ajustarà a les regulacions següents:

a) En les cobertes i altres elements sortints, el cantell visible dels forjats no superarà, a les parts més exteriors, els 16 cm de gruix.

b) Els ràfecs de la coberta sobresortiran del pla de façana un mínim de 30 cm.

c) Les caixes d'ascensor no podran sobresortir de la coberta.

d) Les antenes de TV i FM s'ubicaran en les parts menys visibles de les construccions.

4.3 Els colors de les façanes són de tons beixos o terres.

4.4 Les fusteries i persianes seran de tons verdosos o de tints naturals.

4.5 La serralleria serà de tons grisos o blaus foscos.

### 5. Usos permesos

5.1 Es permeten els usos: l'ús principal serà l'hotelera, els usos complementaris seran comercial, restauració, recreatiu i espectacles, sociocultural i esportiu.

5.2 És obligatori preveure un aparcament per cada habitació.

## Article 40 Zona I. Industrial

### 1. Definició

- 1.1 Aquesta zona ordena les construccions industrials de petita mida compatibles amb l'entorn.
- 1.2 El Pla recull i completa les ordenacions previstes.
- 1.3 El tipus d'ordenació de l'edificació és referent al carrer.
2. Aprofitament urbanístic
  - 2.1 Parcel·la mínima: 400 m<sup>2</sup>.
  - 2.2 Front de parcel·la: 16 m.
  - 2.3 Índex d'edificabilitat net: 0,7 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl.
  - 2.4 Densitat màxima neta o de parcel·la: una nau industrial per cada parcel·la.
3. Planimetria de l'edificació
  - 3.1 Línia de façana, inclosos els cossos i elements sortints se situarà, com a mínim, a 3 m de l'alineació del carrer.
  - 3.2 L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 70%.
  - 3.3 L'espai lliure resultant d'aplicar les ocupacions assenyalades a l'apartat anterior se situarà al fons de parcel·la, la separació mínima a aquesta serà de 4 m.
4. Gàlib-secció de l'edificació
  - 4.1 Alçària màxima: 8 m. Per sobre d'aquesta alçària, es permetrà que sobresurtin solament les xemeneies i elements tècnics puntuals. Es tindrà especial cura en les condicions estètiques d'aquests elements.
  - 4.2 Les naus seran de planta única, però s'admet la planta altell per ubicar serveis i oficines amb proporció del 20% de la ocupació de la planta baixa.
  - 4.3 Es permeten soterranis per a ús de magatzem; aquests hauran de tenir una alçària lliure interior mínima de 2,4 m. Les plantes soterrànies no computaran en l'edificabilitat permessa per cada parcel·la.
  - 4.4 Regulació dels cossos sortints:  
Es prohibeixen els cossos sortints a la façana a carrer.
  - 4.5 Regulació dels elements sortints:
    - Els elements sortints a la façana de carrer no poden volar més de 0,30 m.
    - El ràfec de la planta coberta pot volar fins a 0,5 m.
5. Regulacions formals
  - 5.1. Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases.
  - 5.2. Les façanes dels edificis industrials es tractaran amb acabats propis a la seva tipologia. Es relacionen, com a materials idonis, els següents:
    - Obra vista.
    - Formigó tractat.
    - Pedra natural.
    - Pedra artificial.
    - Remolinats, acabats o arrebossats amb tractament posterior de pintura o estuc.Estucs monocapa.
    - Fusteria d'alumini i de PVC.
  - 5.3. Les façanes es poliran amb acabats propis. Els remolinats o els arrebossats de les façanes exteriors i no es deixaran mai sense pintar.
  - 5.4 Regulacions del tancament de la finca:
    - Les tanques seran de blocs de formigó color palla i filades de totxo massís fins a l'alçària màxima d'1,60 m.
    - Les tanques diàfanes o transparents tindran una alçària màxima de 2,20 m.
  - 5.5 La coberta podrà ser de teules ceràmiques, planxa i de fibrociment de color teula. Gaudiran d'aïllament tèrmic.

5.6 Serà obligatori enjardinar l'espai lliure de la parcel·la; aquest solament es podrà utilitzar com a zona d'aparcament. Es prohibeix, expressament, utilitzar aquest espai com a àrea de magatzem.

#### 6. Usos permesos

6.1 Es considera ús principal: indústria, i complementaris, oficines i magatzems.

6.2 Aquests usos comprenen:

- Indústria artesana.
- Indústries tecnicocientífiques.

6.3 Activitats prohibides:

Queden explícitament prohibides les activitats incompatibles amb l'ús residencial més proper.

### Article 41 Rural de protecció paisatgística (Clau PP)

#### 1. Definició

1.1 Aquesta zona ordena els sòls que tenen una gran importància paisatgística, perquè estan molt exposats visualment, perquè constitueixen àrees especials definides formalment des dels usos i en relació amb la posició topogràfica, o bé perquè tenen valors naturals singulars.

1.2 La zona se subdivideix en 3 subzones:

- Protecció paisatgística zona mixta forestal i de cultiu de secà general, clau PP-S.
- Protecció paisatgística zona mixta forestal i de cultiu de vinya, clau PP-V.
- Protecció paisatgística zona agrícola de closes, clau PP-C.

1.3 Les àrees incloses en aquestes claus poden estar adjectivades pels subíndexs següents:

- Apareix el subíndex "c", quan l'àmbit definit en el plànol d'ordenació té la consideració de corredor biològic.
- Apareix el subíndex "pn", quan l'àmbit definit en el plànol d'ordenació s'inclou dins del PEIN del Parc natural dels Aiguamolls de l'Empordà.
- Apareix el subíndex "a", quan l'àmbit definit en el plànol d'ordenació defineix una zona d'interès arqueològic o bé quan existeixen edificacions incloses dins del catàleg de masies i cases rurals del municipi.

#### 2. Usos permesos

2.1 Els usos principals de cada subzona fan referència a l'ús agrícola i ramader; en concret, per a cadascuna són:

SUBZONA	PP-S	PP-V	PP-C
Agrícola	SÍ	Sí	SÍ
Ramader	SÍ*	No	SÍ*

\*Només pastura

2.2. Com a usos compatibles, s'admeten:

- a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti, d'acord amb l'apartat 4a de l'article 47 de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- b) En les masies existents, incloses en el Pla especial i Catàleg de masies i cases rurals, es podran realitzar els usos següents: habitatge familiar, turisme rural, establiment hotel·ler (exclosa la modalitat hotel apartament), activitats d'educació en el lleure i de restauració, i ús agrícola en les condicions que, en aquell, s'hi estableixin. Queden prohibits els usos habitatge (exclosos l'habitatge

vinculat a explotacions agrícola, ramadera), hoteler i restauració per a edificacions de nova planta.

2.3 En aquesta zona, no s'admeten instal·lacions pròpies d'activitats agrícoles, excepte a les masies existents, i segons la Disposició addicional primera d'aquestes normes, sense perjudici d'altres limitacions contingudes en aquest article. Tampoc, s'admeten instal·lacions de captació d'energia solar que no estiguin situades a sobre la coberta o que siguin per a autoabastament.

2.4 En les àrees identificades amb el subíndex "c", queden prohibides aquelles activitats que malmetin la funcionalitat connectora d'aquesta zona, en concret, que malmetin el mosaic o bé la qualitat de l'hàbitat.

2.5 En aquelles àrees incloses en claus amb el subíndex "pn", les propostes d'ordenació en sòl no urbanitzable s'establiran a partir d'allò que determini la legislació vigent relativa al Parc natural dels Aiguamolls de l'Empordà.

Atès que, per acord GOV/254/2010, de 23 de novembre, pel qual s'aprova definitivament el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà, als termes municipals de l'Armentera, Castelló d'Empúries, l'Escala, Palau-saverdera, Pau, Pedret i Marzà, Peralada, Roses, Sant Pere Pescador, Torroella de Fluvià i Ventalló, en aquestes àrees, són d'aplicació les normes d'aquest Pla especial i les pròpies del Parc Natural i les reserves naturals.

2.6 Es permet l'activitat esportiva, sempre que no suposi cap de les accions següents: la tala d'arbres, la modificació ni en superfície ni en composició de la cobertura vegetal, l'establiment d'instal·lacions fixes, la compactació del sòl, l'extracció de terres, el moviment de terres, la generació de residus i la modificació del règim hídric actual, ni qualsevol altra acció que modifiqui les condicions naturals i paisatgístiques existents.

### 3. Tractament del terreny

3.1 Es permet alterar el relleu del terreny, sempre que no es modifiqui el sistema d'escorrenties de la finca respecte al seu entorn.

3.2 Per als terrenys identificats sota les claus PP-S i PP-V, es permet alterar el relleu del terreny, sempre que no es modifiqui la cota natural del terreny en +/- 1 m. Per als terrenys identificats amb la clau PP-C, no es permeten modificacions de la cota natural del terreny superiors a 0,5 m.

3.3 Per als terrenys identificats sota les claus PP-S i PP-V, sempre que sigui possible, caldrà evitar l'afectació a les comunitats vegetals no agrícoles pròpies de les comunitats potencials de la zona. En cas d'afectació, caldrà que es restitueixin, en la mateixa proporció, en un lloc viable per al seu desenvolupament. Específicament, per als terrenys identificats sota la clau PP-C, no es prohibeix l'afectació a les comunitats vegetals no agrícoles pròpies de les comunitats potencials de la zona.

3.4. No es permeten les activitats extractives ni l'aportació de terres a les subzones.

## Article 42 Rural de protecció mixta forestal i agrícola (Clau RM)

### 1. Definició

1.1 Aquesta zona ordena els sòls amb una cobertura mixta forestal i de cultiu. Inclou aquells àmbits on l'agricultura i l'àmbit forestal (composat per boscos i matollars) formen un sistema unitari des del punt de vista formal i funcional.

1.2. El Pla no inclou aquests sòls en el procés d'urbanització per protegir els seus valors i evitar processos de degradació.

1.3 Els sòls rurals de protecció mixtos forestals i de cultius s'identifiquen amb la clau RM.

1.4 Aquesta clau, quan vagi identificada amb el subíndex "c", correspon a identificat com a corredor biològic.

2. Usos permesos:

2.1 Els usos principals permesos en aquesta zona són: agrícola, forestal i ramader.

SUBZONA	RM
Agrícola	Sí
Ramader	Sí*
Forestal	Sí

\* Sempre que sigui de pastura i no es tracti d'una zona identificada amb el subíndex "c".

2.2 Les instal·lacions agràries es regulen d'acord amb la Disposició addicional primera d'aquestes normes, sense perjudici d'altres limitacions contingudes en aquest article.

2.3 Com a usos compatibles, s'admeten:

a. Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti, d'acord amb l'apartat 4a de l'article 47 de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

b. A les masies existents i incloses en el Pla especial i Catàleg de masies i cases rurals, es podran realitzar els usos següents: habitatge familiar, turisme rural, establiment hotel·ler (exclosa la modalitat d'hotel apartament), activitats d'educació en el lleure i de restauració, i ús agrícola en les condicions que, en aquell, s'hi estableixin.

2.4. Queden especialment no admeses les activitats extractives.

2.5 En les àrees identificades amb el subíndex "c", queden prohibides aquelles activitats que malmetin la funcionalitat connectora d'aquesta zona, en concret, que malmetin el mosaic, o bé la qualitat de l'hàbitat i, específicament, la pastura, per tal de no alterar l'estructura de matollars i boscos.

2.6 Es permet l'activitat esportiva, sempre que no suposi cap de les accions següents: la tala d'arbres, la modificació ni en superfície ni en composició de la cobertura vegetal, l'establiment d'instal·lacions fixes, la compactació del sòl, l'extracció de terres, el moviment de terres, la generació de residus i la modificació del règim hídric actual, ni qualsevol altra acció que modifiqui les condicions naturals existents.

2.7 No es permeten les instal·lacions dedicades al cultiu intensiu d'horta o de flor en hivernacles.

2.8 Per als terrenys identificats sota la clau RM, sempre que sigui possible, caldrà evitar l'afectació a les comunitats vegetals no agrícoles pròpies de les comunitats potencials de la zona. En cas d'afectació, caldrà que es restitueixin en la mateixa proporció, en un lloc viable per al seu desenvolupament i dins de la mateixa zona.

3. Parcel·lació

3.1 La unitat mínima de conreu en aquesta zona serà l'assenyalada en la legislació agrària. 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 1 del Decret de



presidència de la Generalitat de Catalunya, Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu i, en el Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre unitats mínimes forestals.

Aquestes són les següents:

- a) Unitat mínima de conreu en terreny de secà: quatre hectàrees i mitja (4,5 ha).
- b) Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: una hectàrea (1 ha).
- c) Unitat mínima de producció forestal: Vint-i-cinc hectàrees (25 ha).

El Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural és l'organisme competent en l'autorització de segregació de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, amb finalitat d'inscripció en el Registre de la Propietat, sense perjudici que l'Ajuntament declari innecessària la llicència de parcel·lació.

3.2 Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en els termes que estableix la legislació vigent.

3.3 Es permet l'agregació de finques inferiors a la unitat mínima, quan aquestes s'agrupin a finques confrontants i 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.

#### 4. Tractament del terreny

4.1 Es permet alterar el relleu del terreny per millorar l'eficiència agrícola, sempre que no es modifiqui el sistema d'escorrenties de la finca respecte al seu entorn i no es modifiqui la cota natural del terreny en +/- 1 m.

### Article 43 Rural de protecció agrícola (Clau RA)

#### 1. Definició

1.1 La zona ordena aquells sòls, quan s'han de protegir pel seu valor agrícola i paisatgístic.

1.2 El Pla no inclou aquests sòls en el procés d'urbanització, per protegir els seus valors i evitar processos de degradació.

1.3 La zona se subdivideix en 6 subzones:

- Rural de protecció agrícola arbori, clau RA-A.
- Rural de protecció agrícola herbaci, clau RA-B.
- Rural de protecció agrícola closes, clau RA-C.
- Rural de protecció agrícola per a horta, clau RA-H.
- Rural de protecció agrícola vinya, clau RA-V.
- Rural de protecció agrícola de transició (extracció), clau RA-T.

1.4 Les àrees incloses en aquestes claus poden estar adjectivades amb els subíndexs següents:

- Apareix el subíndex "c", quan l'àmbit definit en el plànol d'ordenació té la consideració de corredor biològic.
- Apareix el subíndex "a", quan l'àmbit definit en el plànol d'ordenació defineix una zona d'interès arqueològic, o bé quan existeixen edificacions incloses dins del catàleg de masies i cases rurals del municipi.
- Apareix el subíndex "b" quan l'àmbit definit en el plànol d'ordenació assenyalava la bassa del golf.



1.5 La zona identificada sota la clau RA-T té règim transitori, fins que assoleixin les condicions assenyalades per a la zona RA-A o RA-B. En cas de dubte, haurà de quedar inclosa a la subzona que comporti una major protecció.

## 2. Usos permesos

2.1 Usos principals de cada subzona fan referència a l'ús agrícola, hortícola, ramader i, en concret, per a cadascuna, són:

SUBZONA	RA-A	RA-B	RA-C	RA-H	RA-V
Agrícola	Sí	Sí	Sí	No	Sí
Hortícola	No	Sí	Sí**	Sí	No
Ramader	No	Sí***	Sí*	No	No

\*Només pastura

\*\* Segons les determinacions de l'apartat 2.6 d'aquest article.

\*\*\*S'admet l'ús de granges, sempre que es doni alguna de les condicions següents:

1. Trasllat de granges situades en nuclis urbans.
2. Trasllat de granges situades en zones conflictives, sensibles o vulnerables i, s'entenen com a tals:
  - a) Les granges situades a una distància inferior a 500 metres del sòl urbà.
  - b) Les granges situades en zones inundables assenyalades en el plànol Àrees de risc (LAR del POUM) dins del torn de 50 anys.
  - c) Les granges situades en espais inclosos en el PEIN (segons el plànol 03. SNU del POUM qualificació del sòl no urbanitzable).
  - d) Les granges situades a una distància inferior a 200 m de la llera dels rius principals (segons la clau HR del plànol 03. SNU).
  - e) Les granges situades dins les zones d'interès connector (subíndex "c" del plànol 03. SNU).

El trasllat d'una granja donarà lloc a les situacions següents:

1. El trasllat d'una granja situada en sòl urbà suposarà el trasllat de la càrrega ramadera o equivalent en URP (Unitat ramadera procedimental), i donarà lloc a una granja de nova construcció o ampliant la granja ja existent. En aquesta situació, també s'admetrà, a més del trasllat de la càrrega ramadera, que l'ampliació de la granja existent pugui arribar fins a 1.100 URP (existent + ampliació), sempre que s'hagi convingut prèviament amb l'Ajuntament.
2. El trasllat de granges situades en zones conflictives, sensibles o vulnerables suposarà el trasllat de la càrrega ramadera o equivalent en URP (Unitat ramadera procedimental), i donarà lloc a una granja de nova construcció o ampliant una granja ja existent, afegint-hi només les URP procedents del trasllat.

2.2. Com a usos compatibles, s'admeten:

- a. Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti, d'acord amb l'apartat 4a de l'article 47 de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- b. En el cas dels equipaments culturals, aquest ús fa referència, exclusivament, a la possibilitat d'incorporar elements o instal·lacions per la interpretació del Patrimoni arqueològic i és específic per a les àrees identificades amb el subíndex "a".
- c. A les masies existents, incloses en el Pla especial i Catàleg de masies i cases rurals, es podran realitzar els usos següents: habitatge familiar, turisme rural, establiment hotel·ler (exclosa la modalitat hotel apartament), activitats d'educació

en el lleure i de restauració, i ús agrícola en les condicions que, en aquell, s'hi estableixin.

d. L'ús d'habitatge en els termes previstos per la Llei d'urbanisme en el seu article 47.6.b.

2.3 Les instal·lacions agràries es regulen d'acord amb la Disposició addicional primera d'aquestes normes, sense perjudici d'altres limitacions contingudes en aquest article.

2.4. Els llinars relatius al trasllat de granges regulats per aquest article són:

- Ocupació en planta: 500 m<sup>2</sup>.

- Sostre màxim: 1.000 m<sup>2</sup>.

- Alçària màxima: 10 m.

La superació d'aquests llinars suposarà la subjecció al procediment de l'article 48 de la Llei d'urbanisme i 57 del seu reglament.

2.5 Queden especialment prohibides les activitats extractives, amb l'excepció de la zona RA-T.

2.6 A la subzona rural de protecció agrícola Closes, clau RA-C, no es permeten les instal·lacions dedicades al cultiu intensiu d'horta o de flor en hivernacles.

2.7 Es permet l'activitat esportiva, sempre que no suposi cap de les accions següents: la tallada d'arbres, la modificació de la cobertura vegetal ni en superfície ni en composició, l'establiment d'instal·lacions fixes, la compactació del sòl, l'extracció de terres, el moviment de terres, la generació de residus i la modificació del règim hídric actual, ni qualsevol altra acció que modifiqui les condicions naturals existents.

2.8 En aquelles àrees incloses en claus amb el subíndex "pn", les propostes d'ordenació en sòl no urbanitzable s'establiran a partir d'allò que determini la legislació vigent relativa al Parc natural dels Aiguamolls de l'Empordà, en concret, la relativa al Pla especial i les pròpies del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà i les reserves naturals.

2.9 A les àrees identificades amb el subíndex "c", queden prohibides aquelles activitats que malmetin la funcionalitat connectora d'aquesta zona, en concret, que malmetin la continuïtat del mosaic o bé la qualitat, longitud i amplada de l'hàbitat.

2.10 Usos permesos a la zona RA-T

A la zona RA-T, es permet l'activitat d'extracció existent dins de l'àrea definida. Paral·lelament a l'explotació, caldrà dur a terme les tasques de restauració del terreny, tal com estableix la legislació vigent. Aquesta restauració ha de garantir, en el futur, el caràcter agrícola propi de l'entorn en què s'insereix l'activitat.

3. Parcel·lació

3.1 La unitat mínima de conreu en aquesta zona serà l'assenyalada a la legislació agrària. La finca mínima, segons la legislació sectorial admesa en el sòl no urbanitzable, és aquella que s'ajusta a les unitats mínimes de conreu, establertes a l'annex 1 del Decret de presidència de la Generalitat de Catalunya, Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu.

Aquestes són les següents:

a) Unitat mínima de conreu en terreny de secà: quatre hectàrees i mitja (4,5 ha).

b) Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: una hectàrea (1 ha).

El Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural és l'organisme competent en l'autorització de segregació de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, amb finalitat d'inscripció en el Registre de la

Propietat, sense perjudici que l'Ajuntament declari innecessària la llicència de parcel·lació.

3.2 Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques, en els termes que s'estableixen a la legislació vigent.

3.3 Es permet l'agregació de finques, als efectes de constituir una unitat mínima de conreu.

#### 4. Tractament del terreny

4.1 Es permet alterar el relleu del terreny, sempre que no es modifiqui el sistema d'escorrenties de la finca respecte al seu entorn i no es modifiqui la cota natural del terreny en +/- 1 m.

4.2 Sempre que sigui possible, caldrà evitar l'afectació a les comunitats vegetals no agrícoles pròpies de les comunitats potencials de la zona. En cas d'afectació, caldrà que es restitueixin en la mateixa proporció, en un lloc viable per al seu desenvolupament.

4.3 No es permeten les activitats extractives, ni l'aportació de terres en les subzones RA-A, RA-B, RA-C, RA-H i RA-V.

4.4 A la subzona RA-H, es permet un tancament rígid de no més de 2 m d'alçària, sempre que s'oculti amb una barrera visual vegetal. La porta d'accés a aquest recinte haurà de ser calada.

#### 5. Condicions d'edificació de les granges:

Les condicions per a la construcció de les granges especificades en l'apartat 2.1 d'aquest article són:

- a) Finca mínima: unitat mínima de conreu fixada en 1,00 ha en terrenys de regadiu i 4,5 ha en terrenys de secà.
- b) Sostre màxim edificable (existent + ampliació): s'estipula en funció de l'espècie animal:

ESPÈCIE ANIMAL	SUPERFÍCIE ÚTIL
Vedell	1,50 m <sup>2</sup> zona de cria + 3,00 m <sup>2</sup> zona d'engreix
Vaca	4,00 m <sup>2</sup> zona de repòs + 1,50 m <sup>2</sup> zona d'espera per munyir
Truja gestant	2,50 m <sup>2</sup>
Truja paridora	4,00 m <sup>2</sup>
Godall	0,25 m <sup>2</sup>
Porc engreix	0,70 m <sup>2</sup> <= 100 kg i 0,80 m <sup>2</sup> > 100 kg
Pollastres	15 pollastres/m <sup>2</sup>
Ovelles	1,20 m <sup>2</sup>

A aquestes superfícies, s'hi han d'afegir les zones de servei pròpies de l'explotació com ara les sales de munyir, els passadissos de servei, magatzems, etc.

Per tant, el sostre màxim de cada explotació vindrà regulat pel nombre d'URP i de l'espècie animal de què es tracti. Tanmateix, la superfície de la nova granja, en cas de trasllat, estarà condicionada a la superfície de la granja existent, sense que es puguin superar les superfícies màximes següents:

Situació 1: granges procedents d'un trasllat d'una granja situada en nucli urbà:

- Sostre màxim edificable (existent + ampliació): 7.000 m<sup>2</sup>
- Sostre màxim edificable (nova edificació): 4.500 m<sup>2</sup>
- Es podrà augmentar aquest sostre fins a un 20%, sempre que quedi degudament raonat per necessitats d'adaptació a la legislació sectorial, o bé de

disposicions de directives europees, que reclamin unes necessitats determinades.

- Alçària màxima: es fixa una alçària màxima a l'arrencada de coberta de 5 m.

Situació 2: granges procedents d'un trasllat de granges situades en zones conflictives, sensibles o vulnerables.

- Sostre màxim edificable (existent + ampliació): 7.000 m<sup>2</sup>

- Sostre màxim edificable (nova edificació): 4.500 m<sup>2</sup>

- Es podrà augmentar aquest sostre fins a un 20%, sempre que quedi degudament raonat per necessitats d'adaptació a la legislació sectorial, o bé disposicions de directives europees, que reclamin unes necessitats determinades.

- Alçària màxima: es fixa una alçària màxima a l'arrencada de coberta de 5 m.

Situació 3: l'ampliació de les granges diferents de les descrites a la situació 1 i situació 2 ve regulada per les determinacions de la Disposició addicional segona d'aquesta normativa.

c) Materials de façana: arremolinats pintats amb colors de tons ocres, terra.

També, s'admet bloc de formigó vist de colors terrosos.

d) Materials de coberta: teula aràbiga de colors clars o, en el seu defecte, planxa metàl·lica de colors de tonalitats similars a la teula aràbiga.

e) Les obertures de la façana hauran de tenir, en la mesura que sigui possible, una disposició regular.

f) Separació als límits de la parcel·la: 10 m.

g) Altres: plantació de barreres vegetals, d'espècies autòctones, per minimitzar l'impacte visual.

h) I, en general, seran d'aplicació les consideracions de l'article 155 d'aquesta normativa.

En tot cas, s'han de complir les disposicions relatives a la protecció dels animals en les explotacions ramaderes:

- REIAL DECRET 348/2000, de 20 de març, pel qual s'incorpora, a l'ordenament jurídic, la Directiva 98/58/CE relativa a la protecció dels animals en les explotacions ramaderes i el Reial decret 441/2001, de 27 d'abril, que modifica l'anterior.

- REIAL DECRET 1047/1994, de 20 de maig, relatiu a les normes mínimes per a la protecció dels vedells. (BOE núm. 161 - 7/7/1994).

- REIAL DECRET 229/1998, de 16 de febrer, pel qual es modifica el Reial decret 1047/1994, de 20 de maig, sobre normes mínimes de protecció de vedells. (BOE número 41 - 17/2/1998).

- 97/182/CE: DECISIÓ de la Comissió de 24 de febrer de 1997, per la qual es modifica l'Annex de la Directiva 91/629/CEE del Consell relativa a les normes mínimes per a la protecció de vedells. (DO núm. L 076 - 18/03/1997).

- DIRECTIVA 1999/74/CE del Consell de 19 de juliol, per la qual s'estableixen normes mínimes de protecció de les gallines ponedores. (DO núm. L 203 - 3.8.1999).

- REIAL 3/2002, d'11 de gener, pel qual s'estableixen les mesures mínimes de protecció de les gallines ponedores. (BOE núm. 13 - 15/1/2002).

- REIAL DECRET 1135/2002, de 31 d'octubre, relatiu a les normes mínimes per a la protecció dels porcs. (BOE núm. 278 - 20/11/2002).

- REIAL DECRET 1084/2005, de 16 de setembre, d'ordenació d'avicultura de carn. (BOE núm. 233 - 29/9/2005).

## Article 44 Rural de protecció forestal (Clau RF)

### 1. Definició

1.1 La zona ordena els sòls amb cobertura forestal del terme municipal. Corresponen a boscos aïllats entre camps de cultiu, o bé a boscos que tenen un caràcter lineal.

1.2 El Pla no inclou aquests sòls en el procés d'urbanització per protegir els seus valors i evitar processos de degradació.

1.3 Els sòls de protecció forestal s'identifiquen amb la clau RF.

1.4 Les àrees incloses en aquesta clau poden estar adjectivades pel subíndex següent:

- Apareix el subíndex "c", quan l'àmbit definit en el plànol d'ordenació té la consideració de corredor biològic.
- Apareix el subíndex "a", quan l'àmbit definit en el plànol d'ordenació defineix una zona d'interès arqueològic, o bé quan existeixen edificacions incloses dins del catàleg de masies i cases rurals del municipi.

### 2. Usos permesos

2.1 Els usos principals permesos en aquesta zona són l'ús forestal, ramader i agrícola:

ZONA	RF
Agrícola	Sí*
Ramader	Sí**
Forestal	Sí

\* Sempre que correspongui a un bosc aïllat entre camps de conreu i que no estigui vinculat a cap curs d'aigua, ja sigui permanent o temporal, o de titularitat pública o privada.

\*\*Sempre que sigui pastura.

2.2. Com a usos compatibles, s'admeten:

a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti, d'acord amb l'apartat 4a de l'article 47 de la Llei d'urbanisme de Catalunya. En el cas dels equipaments culturals, aquest ús fa referència exclusivament a la possibilitat d'incorporar elements o instal·lacions per la interpretació del patrimoni arqueològic, i és específic per a les àrees identificades amb el subíndex "a".

b) En les masies existents i incloses en el Pla especial i Catàleg de masies i cases rurals, s'admeten els usos següents: habitatge familiar, turisme rural, establiment hotel·ler (exclòs modalitat hotel apartament), activitats d'educació en el lleure i de restauració, i ús agrícola en les condicions que, en aquell, s'hi estableixin.

2.3 Les instal·lacions agràries i forestals es regulen d'acord amb la Disposició addicional primera d'aquestes normes, sense perjudici d'altres limitacions contingudes en aquest article.

2.4 Queden especialment prohibides les activitats extractives i l'aportació de terres.

2.5 En les zones RF que siguin de caràcter lineal o que estiguin identificades amb el subíndex "c", la gestió ha d'anar encaminada a la restitució de la vegetació pròpia del lloc.

2.6 En les àrees identificades amb el subíndex "c", resten prohibides aquelles activitats que malmetin la funcionalitat connectora d'aquesta zona, en concret,

que malmetin la continuïtat del mosaic o bé la qualitat de l'hàbitat i, específicament, la pastura per tal de no alterar l'estructura de matollars i boscos.

2.7 Es permet l'activitat esportiva, sempre que no suposi cap de les accions següents: la tala d'arbres, la modificació ni en superfície ni en composició de la cobertura vegetal, l'establiment d'instal·lacions fixes, la compactació del sòl, l'extracció de terres, el moviment de terres, la generació de residus i la modificació del règim hídric actual, ni qualsevol altra acció que modifiqui les condicions naturals existents.

2.8 No es permeten les activitats extractives ni l'aportació de terres.

2.9 Específicament, per als terrenys identificats sota la clau RF i que tinguin un caràcter de bosc lineal, es prohibeix qualsevol activitat que, directament o indirectament, pugui afectar les comunitats vegetals existents.

2.10 Per a la rompuda dels terrenys forestals, cal l'autorització de l'Administració forestal, la qual ha de tramitar l'expedient, amb l'informe previ de les entitats locals amb competències urbanístiques sobre l'àrea d'actuació. La manca de resolució expressa en el termini de 3 mesos des de la presentació de la sol·licitud tindrà efectes desestimatoris.

2.11. En tot cas, les actuacions a la zona RF estaran sotmeses al compliment de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya.

### 3. Parcel·lació

3.1 La unitat mínima forestal en aquesta zona serà l'assenyalada a la legislació agrària. La finca mínima, segons la legislació sectorial admesa en el sòl no urbanitzable, és aquella que s'ajusta a la unitat mínima de producció forestal, establerta a l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya, Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre unitats mínimes forestals. Aquesta és: unitat mínima de producció forestal: Vint-i-cinc hectàrees (25 ha).

3.2 Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en els termes que estableix la legislació vigent.

3.3 Es permet l'agregació de finques inferiors a la unitat mínima, quan aquestes s'agrupin a finques confrontants i 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.

### 4. Tractament del terreny

4.1 Per als terrenys identificats sota la clau RF que siguin boscos aïllats entre camps de conreu, es permet alterar el relleu del terreny, sempre que no es modifiqui la cota natural del terreny en +/- 1 m. En aquells boscos lineals identificats sota aquesta clau, no es permet alterar el relleu natural.

## Article 45 Rural Camp de golf (Clau RG)

### 1. Definició

1.1 La zona ordena aquells sòls dedicats, actualment, a les àrees regades del camp de golf de Peralada excloses de la classificació de sòl urbà i sòl urbanitzable d'aquest POUM.

1.2 La zona s'identifica amb la clau RG.

### 2. Usos permesos

2.1 Els usos principals són: l'ús esportiu i d'instal·lacions esportives fixes relacionades amb el manteniment del sistema de reg del camp de golf.

2.2 Es permet l'activitat esportiva, sempre que no suposi cap de les accions següents: la tallada d'arbres, la compactació del sòl, l'extracció de terres i la modificació del règim hídric actual.

2.3 Queden especialment prohibides les activitats extractives.

2.4 Queda especialment prohibit l'ús de fertilitzants i adobs que no siguin de dissolució lenta. Pel que fa als productes fitosanitaris, caldrà fer un control estricte de la seva dosi i toxicitat. Es prioritzaran els programes de gestió integrada de plagues.

## Capítol II Definició dels paràmetres urbanístics contemplats en aquestes normes

### Secció 1 Definició dels paràmetres que fixen l'aprofitament urbanístic

#### Article 46 Índex d'edificació bruta o zonal

1. És el factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació amb la seva superfície, inclosos els sistemes que s'han de cedir.

2. Les unitats d'aquest índex vénen donades en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl.

#### Article 47 Índex d'edificació neta o de parcel·la

1. És el factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'una parcel·la en relació amb la seva superfície.

2. Les unitats d'aquest índex vénen donades en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de la parcel·la.

#### Article 48 Índex d'edificació bruta o zonal referida al volum de l'edificació

1. És el factor que fixa el volum màxim edificat d'un sector en relació amb la seva superfície, inclosos els sistemes que s'han de cedir.

2. Les unitats d'aquest índex vénen donades en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl.

#### Article 49 Índex d'edificació neta o de parcel·la referida al volum de l'edificació

1. És el factor que fixa el volum màxim edificat d'una parcel·la en relació amb la seva superfície.

2. Les unitats d'aquest índex vénen donades en metres cúbics edificables per metres quadrats de la parcel·la.

#### Article 50 Índex edificació bruta o zonal complementària

1. És el factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació amb una superfície de sòl edificable bruta, que, únicament, es pot dedicar als usos concrets que s'assenyalen a cada zona.

2. L'índex d'edificació complementària no podrà utilitzar-se per augmentar el nombre d'habitatges permesos.

3. Aquest índex no computa als efectes del càlcul de les cessions obligatòries.

#### Article 51 Índex d'edificació neta o de parcel·la complementària

1. És el factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació amb una superfície de sòl edificable neta, que, únicament, es pot destinar als usos concrets que s'assenyalen en cada zona.



2. L'índex d'edificació complementària no podrà augmentar el nombre d'habitatges permesos.
3. Aquest índex no computa als efectes del càlcul de les cessions obligatòries.

#### Article 52 Densitat màxima d'habitatges zonal o bruta

1. És el factor que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació amb la seva superfície, inclosos els sistemes que s'han de cedir.
2. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl brut.

#### Article 53 Densitat màxima d'habitatges neta o de parcel·la

1. És el factor que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació amb la seva superfície o al sostre edificable.
2. Aquesta densitat pot venir assenyalada en relació amb:
  - a) La parcel·la.
  - b) Els metres quadrats de parcel·la necessaris per poder edificar un habitatge.
  - c) Els metres construïts edificats o edificables per habitatge.
3. Quan aquest índex no es defineix explícitament, es deduirà del de la densitat màxima d'habitatges zonal o bruta.

#### Article 54 Sostre i volum total d'un edifici

1. El sostre total d'un edifici serà el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, excloses les soterrànies i la coberta, excepte quan aquestes plantes siguin habitables, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats.
2. El volum total d'un edifici serà el que resultaria de definir un embolcall que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars i les plantes soterrades, si poden ser habitables.

#### Article 55 Sostre edificable

1. El sostre edificable és el sostre màxim que resulta de multiplicar la superfície de sòl bruta o neta per l'índex d'edificació bruta o neta, respectivament, referits a un sector o a una parcel·la.
2. El planejament, en alguns casos, assenyala quin és el sostre edificable d'un sector, sense indicar quin és l'índex d'intensitat d'edificació. Si, en algun cas, es produeixen contradiccions entre les dues dades, prevaldrà la primera –el sostre màxim edificable– sobre la segona.

#### Article 56 Tipus d'ordenació de l'edifici

1. El Pla general estableix dos tipus d'ordenació de l'edificació en funció de com es configuren els paràmetres que l'ordenen.
2. Els tipus d'ordenació de l'edificació definits en aquest Pla són:
  - a) El tipus d'ordenació de l'edificació referit al carrer o a vial.
  - b) El tipus d'ordenació en edificació aïllada.

#### Secció 2a Definició dels paràmetres referits al sòl edificable

#### Article 57 Parcel·la urbana i parcel·la mínima

1. Parcel·la urbana és qualsevol porció de sòl urbà edificable, l'objectiu de la qual és individualitzar l'edificació per unitats constructives.

2. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles; qualitat que caldrà fer constar en el Registre de la Propietat en el moment d'inscripció de la finca.

3. Tindrà la consideració de parcel·la mínima la que, així, es defineixi per a cada zona. També, tindran la mateixa consideració aquelles parcel·les que compleixin les condicions del planejament que les va desplegar, sempre que consti com a parcel·la independent de manera fefaent a l'Ajuntament, ja sigui per registres propis, o bé per qualsevol mitjà de prova admesa en Dret i que s'hagi originat abans de l'aprovació de les Normes subsidiàries de 1993.

4. Les parcel·les de les zones amb un tipus arquitectònic d'edificació aïllada que no compleixin les condicions anteriors de parcel·la mínima, que no procedeixin de la subdivisió de cap parcel·la veïna i que no puguin ampliar-se, perquè totes les parcel·les confrontants estan edificades, podran edificar-se, si poden complir les condicions que s'estableixen per a l'edificació de la seva zona. En aquests casos, l'índex d'edificabilitat disminuirà en una proporció equivalent a la relació que hi hagi entre la parcel·la mínima establerta per a la zona i la superfície real de la parcel·la.

#### Article 58 Solar

1. Tenen consideració de solar aquelles parcel·les que compleixin les condicions que estableix l'article 29 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

#### Article 59 Front mínim de parcel·la

Allargada mínima del llinar de parcel·la que dóna al carrer.

#### Article 60 Profunditat de parcel·la

1. Distància entre el front sobre el vial i el fons de la parcel·la, mesurada perpendicularment a l'alineació del vial que conté el front de la parcel·la.

2. Quan es marca una profunditat mínima de parcel·la –i aquesta té varies profunditats–, es considerarà que es compleix la profunditat mínima, si aquesta s'assoleix en un tram de façana que tingui el front mínim que estableix el planejament.

#### Secció 3a Definició dels paràmetres referits al carrer

#### Article 61 Alineació del carrer o vial

1. És la línia en planta que estableix al llarg dels carrers els límits entre el Sistema de comunicacions i les parcel·les urbanes.

2. L'alineació d'un carrer ve assenyalada en els plànols d'ordenació de cada sector.

3. Quan hi hagi contradiccions entre diferents documents en relació amb quina és l'alineació d'un carrer, prevaldrà aquella que assenyali el document de planejament a escala més detallada o el projecte d'urbanització que el desenvolupa.

#### Article 62 Rasant del carrer o vial

1. Línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer en tot el seu recorregut.

2. La rasant del carrer ve assenyalada en el planejament o en el projecte d'urbanització que el desenvolupa.

#### Secció 4a Definició dels paràmetres referits a l'edifici

##### Article 63 Edificació principal i edificació auxiliar

1. Distinció entre l'edifici que conté els habitatges o usos principals i altres edificacions que contenen usos complementaris i auxiliars.
2. Els aprofitaments edificatoris d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars. En algunes zones, es dona un sostre complementari destinat exclusivament a aparcament, que no computa als efectes de determinar la intensitat d'edificació neta.
3. Tant l'edificació principal com l'edificació auxiliar han de complir totes les condicions paramètriques que dicta aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
4. L'edificació auxiliar, també, es defineix com a cos auxiliar.
5. Si no s'indica el contrari, els únics usos permesos de l'edifici auxiliar són el d'aparcament i el de magatzem.

##### Article 64 Planimetria de l'edifici

Projecció en planta dels diferents plans horitzontals que componen un edifici.

##### Article 65. Gàlib-secció de l'edifici

Projecció en secció dels diferents plans que componen un edifici.

##### Article 66 Línia de façana

Projecció en planta de les façanes de l'edifici que donen a carrer o pati.

##### Article 67 Plantes d'un edifici

1. Les plantes d'un edifici es poden considerar totalment o parcialment:

- Planta soterrània (PS)
- Planta baixa (PB)
- Planta altell (PAL)
- Planta pis (PP)
- Planta àtic (PA)
- Planta coberta (PC)

2. Planta soterrània (PS): és aquella planta de l'edifici situada per sota de la rasant del carrer. Les plantes soterrànies es permetran en totes les zones on no s'indiqui, de forma expressa, la prohibició. Serà la regulació de cada zona la que estableixi el nombre màxim de plantes permeses i, en el seu defecte, se'n podran fer un màxim de 3. Només, es permetrà la construcció de plantes soterrànies, quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública per gravetat o a través d'un altre mitjà que garanteixi el correcte funcionament.

En les zones de risc d'inundació, els soterranis hauran de:

- a) Estar impermeabilitzats, per evitar filtracions.
- b) Tenir un dipòsit de retenció d'aigües, equivalent a l'aigua recollida per tota la parcel·la en una precipitació màxima de 500 anys de recurrència, que no podrà desguassar a la xarxa de clavegueram fins que aquesta no tingui capacitat suficient per absorbir-la. Aquests dipòsits de retenció es poden substituir per basses o piscines a l'aire lliure.

03. Planta baixa (PB): la definició de planta baixa d'un edifici s'estableix en la regulació específica del tipus arquitectònic i de cada zona.

4. La planta altell és una subdivisió de la planta baixa que compleix:

- a) És accessible només des d'ella.
  - b) Està reculada de la línia de façana un mínim de 3 m.
  - c) La seva ocupació no pot superar la de les plantes pis.
  - d) Deixa una alçària lliure mínima: per sota de 3 m i per sobre de 2,20 m.
- La planta altell es permet, només, en aquelles zones on s'indiqui de forma expressa, i computa als efectes del càlcul de sostre edificable.
5. La planta àtic és la planta pis superior d'un edifici, reculada de la línia de façana, com a mínim, 3 m, que se situa per sobre de l'alçària màxima de l'edifici, amb un màxim de 2 m. La planta àtic es permet, només, en aquelles zones on s'indiqui de forma expressa, i computa als efectes del càlcul de sostre edificable.

#### Article 68 Alçària lliure mínima de les diferents plantes d'un edifici

1. L'alçària lliure de les plantes d'un edifici és:

- a) Planta soterrània: 2,2 m per a les no habitables i 2,5 m per a les habitables.
- b) Planta baixa: 3 m.
- c) Planta pis i planta àtic: 2,5 m.

2. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresòl.

3. Quan s'aprofiti la sota coberta d'un edifici acabat amb teulat com a espai habitable, computarà, com a sostre edificable, aquella part de la planta que tingui una alçària lliure mínima d'1,6 m.

#### Article 69 Regulacions generals sobre l'ús de cada planta

1. En les plantes soterrànies no habitables, només es permeten els usos d'aparcament, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades o usos similars.

2. En les plantes soterrànies dels edificis hotelers, es permeten activitats d'accés obert als usuaris de l'hotel, si compleixen les condicions de seguretat i evacuació que estableix la legislació vigent.

Secció 5a Definició dels paràmetres aplicables als tipus d'ordenació referits al carrer

#### Subsecció 1a Paràmetres referits a la geometria de la parcel·la

##### Article 70 Front de parcel·la principal

1. El front de parcel·la principal d'una parcel·la en cantonada és el menor dels dos, quan aquest és el resultat d'una parcel·lació seriada d'un tram de carrer.

2. Tenen la consideració de fronts principals els dos fronts d'una parcel·la que doni a dos carrers que no facin cantonada.

3. Quan no s'indica el contrari, el front mínim de parcel·la es mesura sobre el front de parcel·la principal.

##### Article 71 Fons de parcel·la en parcel·les amb front a varis carrers

1. Quan la parcel·la doni front a dos carrers oposats, el fons de parcel·la serà la bisectriu teòrica que formen les dues línies de façana.

##### Article 72 Ortogonalitat dels llindars de parcel·la respecte a l'alineació del carrer

1. Si el llindar de parcel·la no és normal a l'alineació del carrer, només es podrà edificar a la parcel·la, si l'angle que fa amb l'alineació és superior a 60 graus.

2. Quan l'angle sigui inferior a 60 graus, hauran de regularitzar-se els dos solars confrontants.

3. No caldrà regularitzar els solars, si es tracta de parcel·lacions regulars que presenten un front consolidat, o quan estigui construït un dels dos solars confrontants.

#### Subsecció 2 Paràmetres referits a la planimetria de l'edificació

##### Article 73 Línia de façana a carrer

1. La posició de la línia de façana dels edificis referits a l'alineació al carrer se situarà:

- a) Sobre l'alineació del carrer
- b) A una distància fixa de l'alineació del carrer
- c) Sobre una línia assenyalada en el planejament
- d) A una distància mínima de l'alineació del carrer.

2. La posició de la línia de façana és obligatòria, excepte que s'indiqui que pot ser opcional.

##### Article 74 Línia de façana posterior o a pati

1. La línia de façana posterior o a pati és la línia que marca el límit posterior de l'edificació a la qual, excepte que no s'indiqui expressament, no cal arribar.

2. La línia de façana posterior o a pati pot venir delimitada:

- a) Per una línia assenyalada en el planejament.
- b) Per una distància màxima a la línia de façana a carrer.
- c) Per la delimitació d'un pati d'illa en els termes que s'estableix a l'article posterior.
- d) Per varis d'aquests paràmetres a la vegada.

##### Article 75 Profunditat edificable

1. La profunditat edificable és l'espai edificable d'una parcel·la delimitat per la línia de façana a carrer i la línia de façana posterior de l'edificació.

2. Quan els llinars de parcel·la no siguin ortogonals a la línia de façana posterior o a pati, aquesta podrà ortogonalitzar respecte als llinars, sempre que la profunditat edificable mitjana resultant sigui igual o inferior a la màxima, i que cap punt de la línia de façana tingui una profunditat edificable superior a la màxima en més d'1,5 m.

##### Article 76 Pati d'illa

1. El pati d'illa és l'espai lliure no edificable de les plantes pis o planta baixa, definit per una línia equidistant a l'alineació dels carrers que delimiten l'illa, que forma una figura semblant i que té una superfície que equival, com a mínim, a un percentatge determinat del total de la superfície de l'illa en aquelles ordenacions en les quals es regula aquest paràmetre.

##### Article 77 Patis de llum i ventilació i patis de parcel·la

El pati de parcel·la és l'espai lliure privat que queda entre la línia de façana posterior i el fons de la parcel·la. L'ocupació màxima permesa en aquestes zones afecta totes les plantes, incloses les soterrànies, excepte quan s'indiqui el contrari.

1. En els edificis d'habitatge, els dormitoris i estances que no donin a carrer o a un pati d'illa amb una superfície mínima de 18 m<sup>2</sup> es podran il·luminar i ventilar a través de punts d'il·luminació i ventilació que compleixin les condicions que s'estableixin en aquest article.
  2. Només, es permet il·luminar i ventilar amb mitjans tècnics en les edificacions residencials sense la utilització de celoberts o patis de ventilació, excepte en els banys i lavabos.
  3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball o oficines es podrà fer a través de celoberts o patis de ventilació o a través de mitjans tècnics que assegurin les condicions adequades d'higiene i seguretat.
  4. Els patis de llum i ventilació poden ser interiors o mixtes. Són interiors els patis de llum i ventilació que no s'obren a altres espais lliures o a vials, i són mixtos els que estan oberts a aquests espais.
  5. La dimensió mínima d'un celobert i pati de ventilació és de 9 m<sup>2</sup> per a edificacions de fins a tres plantes d'alçària i de 12 m<sup>2</sup> per als d'alçària superior.
  6. Les parets dels patis de llum i ventilació mixtes es consideren façana a tots els efectes.
  7. Es prohibeixen els patis de llum i ventilació mancomunats, excepte aquells que estiguin escripturats abans de l'aprovació definitiva del POUM, oberts per més de trenta anys o que s'hagin executat amb llicència municipal.
  8. En les zones H i S, sense perjudici de les condicions de superfície establertes en els punts anteriors, la suma de la superfície de patis de llum i ventilació haurà d'ésser igual o superior al 12% de la superfície edificable en aplicació del concepte de profunditat edificable.
  9. L'espai lliure privat que queda entre la línia de façana posterior i el fons de la parcel·la es defineix com a pati de parcel·la. L'ocupació màxima permesa en aquestes zones afecta totes les plantes, incloses les soterrànies, excepte quan s'indiqui el contrari.
- En tot cas, el pati mínim de parcel·la serà de 3 metres en fons de parcel·la real o teòrica.
- En els edificis plurifamiliars, una condició indispensable és que el 33% de les estances de cada habitatge donin a carrer.

#### Article 78 Cossos sortints

1. Són els que sobresurten de la línia de façana obligada o màxima i sobrevolen l'espai públic o l'espai lliure de la parcel·la i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, ja siguin tancats, semitancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats, que anomenem normalment miradors, tribunes o galeries, tots aquells que tinguin els costats amb tancaments rígids, ancorats o que no es poden desmuntar.
3. Són cossos sortints semitancats, que anomenem terrasses semitancades, els que tinguin tancat algun dels seus contorns laterals o superin tancaments rígids, ancorats o que no es poden desmuntar.
4. Són cossos sortints oberts, que anomenem terrasses i balcons, la resta de plataformes volades des del pla de façana que no tenen cap dels contorns volats tancats amb tancaments rígids, ancorats o que no es poden desmuntar.
5. Un cos sortint obert passarà a considerar-se tancat o semitancat i, per tant, subjecte a la regulació que afecten aquests, quan es tanquin amb estructures mòbils o fixes com ara fusteries, persianes, vidrieres o similars que l'aïllen de l'exterior. D'aquesta consideració s'exclouen els tendals tèxtils.

6. Els cossos sortints tancats computaran com a superfície construïda al 100%. Els cossos sortints semitancats al 50% i els cossos sortints oberts no computaran.

#### Article 79 Elements sortints

1. Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana, obligada o màxima i sobrevolen l'espai públic o l'espai lliure de la parcel·la o pati d'illa, com ara sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols o altres elements similars.

2. Els anuncis, rètols, elements de senyalització, propaganda i elements sortints no permanents, com tendals, veles o persianes, no tenen la consideració d'elements sortints.

#### Subsecció 3a Paràmetres referits al gàlib-secció de l'edificació

#### Article 80 Planta baixa de l'edifici

1. És aquella, el paviment de la qual està situat dins d'uns límits màxims i mínims de la rasant del carrer.

2. Si, a conseqüència del pendent, hi ha més d'una planta que se situa dins dels límits, s'entendrà per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

3. Si la parcel·la dóna front a dos carrers oposats, o la seva profunditat és superior a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades, la planta baixa es definirà per a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals sigui al mig de l'illa.

#### Article 81 Planta coberta (PC)

1. Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, mitjançant una teulada o un terrat, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents de l'últim forjat real o possible.

2. Per a aquells edificis acabats amb teulada:

a) La planta coberta comença a comptar des de la intersecció del pla de façana amb la cara superior de l'element de suport de la coberta.

b) El pendent de la coberta de la teulada no podrà ser superior al 30%.

c) L'alçària màxima, en qualsevol punt de la coberta, no serà superior a 2,75 m respecte a l'alçària màxima de l'edifici.

3. Per a aquells edificis acabats amb terrat:

a) Es considerarà, com al pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents per sobre de la planta pis superior.

b) Per sobre d'aquest pla, es podran situar les cambres d'aire amb una alçària màxima entre el pla inferior del forjat i el superior del paviment de la terrassa de 60 cm.

c) Les baranes de la façana podran tenir una alçària màxima d'1 metre mesurat a partir del pla definit en el punt anterior.

d) L'alçària mínima lliure de les obertures d'accés al terrat serà de 2 m.

4. Per sobre dels plans superiors definits per la coberta o el plànol de terrassa, es podran situar les instal·lacions tècniques, com ara la caixa d'escala, la cambra de la màquina d'ascensor, la maquinària d'aire condicionat, antenes, plaques solars o altres instal·lacions al servei de tota la comunitat de propietaris, si bé:



a) Aquests elements quedaran, sempre, per sota del políedre que defineixen diversos plans inclinats, formant 45 graus amb l'horitzontal, que arrenquin des de la línia d'intersecció de l'alçària màxima amb les diverses façanes.

b) En tot cas, l'alçària màxima d'aquests elements no serà superior a 2,75 m respecte a l'alçària màxima de l'edifici.

5. Les xemeneies, antenes i similars es regularan segons les normes específiques que s'hauran de promoure en cada cas.

6. Espai sota coberta:

És aquell espai situat entre l'últim forjat real o teòric de l'edifici i la coberta inclinada definida que conté usos residencials o d'habitatge.

L'alçària lliure entre el pla interior del darrer forjat horitzontal de l'edifici i la intersecció del pla de façana amb el pla inclinat de la coberta, mesurat respecte a la cara superior de l'element suport d'aquesta, mai podrà ser superior a 60 cm.

L'espai de la planta sota coberta només es podrà destinar a:

- Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
- Ampliació de l'habitatge situat immediatament en la part inferior, sense poder constituir, mai, una unitat registral independent i que la seva superfície o destí no sigui una condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.

#### Article 82 Alçària màxima de l'edifici

L'alçària màxima de l'edifici és la que determina l'alçària vertical d'una línia horitzontal i paral·lela a l'alineació del carrer, per sobre de la qual únicament hi podrà haver la planta coberta.

#### Article 83 Alçària reguladora

En les zones o sectors que així s'indica, l'alçària reguladora d'un element o de tot l'edifici és aquella que assenyala l'alçària en què s'ha de situar aquest element o l'alçària en què s'ha de coronar un edifici.

#### Article 84 Regles sobre determinació d'alçàries

1. Els edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà i que tinguin alçàries diferents en funció de l'amplada de cada carrer:

a) Podran mantenir la major alçària en el carrer o carrers adjacents més estrets fins a una longitud màxima equivalent a la fondària edificable corresponent al carrer del de més alçària, comptada a partir de la cantonada, sempre que la part emergent quedi reculada un metre del pla de la mitgera de les edificacions amb alçària menor.

b) L'alçària de més, fruit de l'aplicació d'aquesta regla, només podrà beneficiar la parcel·la que fa cantonada.

2. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà es regularan, quant a l'alçària, com si es tractés d'edificis independents.

3. Si els carrers estan a diferent nivell, el canvi d'alçària màxima es farà en el punt intermedi de la parcel·la.

#### Article 85 Edificació en planta baixa ocupant el pati d'illa

1. L'edificació en planta baixa ocupant el pati d'illa vindrà regulada per les determinacions de cada zona.

2. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquella ocupació s'haurà de reduir, de manera que l'edificació no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-

cinc graus des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'alçària màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc, no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.

3. L'alçària màxima de l'edificació en planta baixa en els patis d'illa serà de 4 m.

#### Subsecció 4a Regulacions formals

##### Article 86 Regles sobre mitgeres

Quan, a conseqüència de diferents alçàries, reculades o altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb material de façana o recular-se per a permetre l'aparició d'obertures, com si es tractés d'una façana.

##### Article 87 Regles referides a les tanques

1. Les tanques de parcel·la que donin a espai públic s'hauran de subjectar a les seves alineacions i rasants, en tota la seva longitud, encara que, en determinats casos, es permetrà recular-les totalment o parcialment, amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial.

2. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

#### Secció VIa Definició dels paràmetres aplicables als tipus d'ordenació d'edificació aïllada

##### Subsecció 1a Paràmetres referits a la geometria de la parcel·la

##### Article 88 Parcel·la mínima en projectes de nova parcel·lació

El 50% de les parcel·les d'un projecte de nova parcel·lació o de reparcel·lació podrà tenir una superfície inferior a la parcel·la mínima de la zona en un màxim del 25%, si la superfície intermèdia del conjunt de les parcel·les del projecte és igual o superior a la parcel·la mínima.

##### Article 89 Front de parcel·la

1. El front de parcel·la mínim a les parcel·les serà el que s'assenyali en cada zona.

2. Aquest front mínim es podrà reduir a 5 m, si es pot inscriure una circumferència de 17 m de diàmetre dins dels límits de la parcel·la.

##### Subsecció 2a Paràmetres referits al relleu de la parcel·la

##### Article 90 Adaptació topogràfica i moviment de terres

Només, es permet augmentar o disminuir, en un màxim d'1 m, el perfil natural del terreny per adaptar-lo a les necessitats de l'edificació i l'enjardinament.

##### Article 91 Projecte d'ordenació de la parcel·la

1. Els projectes d'edificació de zones ordenades segons tipus d'ordenació d'edificació aïllada contindran un projecte d'ordenació de la parcel·la que, com a mínim, contemplarà:

- a) L'aixecament topogràfic amb corbes cada mig metre a escala 1:200, amb una precisió mínima de 20 cm, amb indicació de la posició de tots els arbres existents i de tots aquells elements construïts i vegetals d'interès.
- b) Un reportatge fotogràfic de la parcel·la i de la vegetació existent.
- c) La proposta d'adaptació topogràfica i de moviment de terres.

#### Article 92 Projecte d'adaptació topogràfica i moviment de terres

1. En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del terreny:

- a) No es podrà modificar la topografia natural dels llandars amb els veïns en una profunditat de 2 m a tot el perímetre. Si aquella ha estat modificada per la parcel·la veïna, serà d'aplicació el que s'assenyala en els apartats posteriors.
- b) Si hi ha acord entre dues o més parcel·les confrontants, es podrà presentar un projecte d'adaptació conjunta de la topografia i moviment de terres. En aquest cas, es considerarà el conjunt de parcel·les com a una única parcel·la, als efectes de la seva adaptació topogràfica i moviment de terres.
- c) En les bandes de separació a carrer, es podrà fer un rebaixament de la rasant del carrer fins a 3 m d'alt per 5 m de fons, si està prevista la construcció de l'edifici d'aparcament.
- d) En la resta de parcel·la, es permet la construcció de murs de contenció, seguint les següents regles:

Alçària mur	Separació mínima entre els murs
< 1 m	3 m
1 m/1,5 m	6 m
1,5 m/2 m	9 m
2 m/2,5 m	12 m

- e) El talús màxim artificial serà d'1/4.
- f) El perfil definitiu del terreny no podrà superar, en cap punt, dos plans teòrics paral·lels al terreny natural situats 1 m per sobre i 1,5 m per sota d'aquell terreny.

#### Subsecció 3a Paràmetres referits a la planimetria de l'edificació

##### Article 93 Cossos sortints

1. Són els que sobresurten de la línia de façana, sobrevolen l'espai lliure de parcel·la, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, ja siguin tancats, semitancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats, que anomenem normalment miradors, tribunes o galeries, tots aquells que tinguin els costats amb tancaments rígids, ancorats o que no es poden desmuntar.
3. Són cossos sortints semitancats, que anomenem terrasses semitancades, els que tinguin tancat algun dels seus contorns laterals o superin tancaments rígids, ancorats o que no es poden desmuntar.
4. Són cossos sortints oberts, que anomenem terrasses i balcons, la resta de plataformes volades des del pla de façana, que no tenen cap dels contorns volats tancats amb tancaments rígids, ancorats o que no es poden desmuntar.
5. Un cos sortint obert passarà a considerar-se tancat o semitancat i, per tant, subjecte a la regulació que afecta aquests, quan es tanquin amb estructures, mòbils o fixes, com ara fusteries, persianes, vidrieres o similars que l'aïllen de l'exterior. D'aquesta consideració s'exclouen els tendals tèxtils.

6. Els cossos sortints tancats computaran, com a superfície construïda, el 100%. Els cossos sortints semitancats al 50% i els cossos sortints oberts no computaran.

#### Article 94 Elements sortints

1. Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana i sobrevolen l'espai lliure de parcel·la.

2. Els anuncis, rètols, elements de senyalització i propaganda i elements sortints no permanents, com ara tendals, veles o persianes, no tenen la consideració d'elements sortints.

#### Article 95 Ocupació

1. L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints i elements sortints, ja siguin de l'edificació principal o de l'auxiliar i les plantes soterrànies.

#### Article 96 Ocupació en parcel·les amb pendent

1. Les parcel·les amb pendent superior al 30% reduiran l'ocupació màxima permesa en els percentatges següents:

a) Del 30% al 50%, es disminueix en 1/3.

b) Del 50% al 100%, es disminueix en 1/2.

c) Més del 100%, es prohibeix l'edificació.

2. El càlcul de l'ocupació màxima total d'una parcel·la serà l'ocupació més baixa que resulti d'aplicar les reduccions anteriors al perfil original de la parcel·la, o al perfil final que resulti del projecte d'adaptació topogràfica i moviments de terres.

#### Article 97 Ocupació dels elements no vegetals

1. La superfície ocupada per pèrgoles, hivernacles, ombradius, casetes de jardí desmuntables, barbacoes o similars computa als efectes de càlcul de l'ocupació màxima de la parcel·la, per contra la superfície d'aigua de les piscines no computa com a ocupació i se separarà 1 m dels llinars de la parcel·la.

2. Queden exclosos d'aquesta categoria els elements vegetals i el mobiliari.

#### Article 98 Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos i elements sortints.

2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixaments, anivellaments del terreny o excavacions hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la rampa que dóna accés als usos permesos als soterranis des de l'exterior.

3. Les separacions mínimes de l'edificació poden indicar-se de forma genèrica o poden venir marcades en el plànol d'ordenació amb una línia.

#### Article 99 Sòl lliure d'edificació

1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per l'aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la no podran ésser objecte de cap altre aprofitament en superfície més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació.
2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures.
3. Els propietaris podran cedir, gratuïtament, aquests sòls a l'Ajuntament per a la seva utilització com espai lliure públic.

#### Article 100 Parcel·les aparellades

1. Dues parcel·les estan aparellades quan hi ha un acord entre veïns, per tal de construir els habitatges i formar una sola unitat edificatòria, en la qual la divisió parcel·lària es fa coincidir amb una mitgera.
2. El planejament pot establir l'obligació d'aparellar certes parcel·les. Si aquest planejament no indica la dimensió i forma de la mitgera, per poder donar llicència a una parcel·la individual, caldrà que hi hagi un projecte conjunt que afecti les dues parcel·les. En aquest cas, la mitgera descoberta s'haurà de tractar com a una façana.

#### Subsecció 4a Paràmetres referits al gàlib-secció de l'edificació

#### Article 101 Planta baixa i planta soterrània

1. Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la parcel·la, la primera planta per sobre de la planta soterrània, real o possible.
2. Tindrà la consideració de planta soterrània, referida a la parcel·la, tota planta enterrada o semienterrada, sempre que el seu 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 sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

#### Article 102 Planta coberta (PC)

1. Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, mitjançant una teulada o un terrat, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat real o possible.
2. Per a aquells edificis acabats amb teulada:
  - a) La planta coberta comença a comptar des de la intersecció del pla de façana amb la cara superior de l'element de suport de la coberta.
  - b) El pendent de la coberta de la teulada no podrà ser superior al 30%.
  - c) L'alçària màxima en qualsevol punt de la coberta no serà superior a 2,75 m respecte a l'alçària màxima de l'edifici.
3. Per a aquells edificis acabats amb terrassa:
  - a) Es considerarà com al pla d'arrencada de la planta coberta el pla superior dels elements resistents per sobre de la planta pis superior.
  - b) Per sobre d'aquest pla, es podran situar les cambres d'aire, amb una alçària màxima entre el pla inferior del forjat i el superior del paviment de la terrassa de 60 cm.
  - c) Les baranes de la façana podran tenir una alçària màxima d'un metre mesurat a partir del pla definit en el punt anterior.
  - d) L'alçària mínima lliure de les obertures d'accés al terrat serà de 2 m.
4. Per sobre dels plans superiors definits per la coberta o el plànol de terrassa, es podran situar les instal·lacions tècniques, com ara la caixa d'escala, la cambra

de la màquina d'ascensor, la maquinària d'aire condicionat, antenes, plaques solars o altres instal·lacions al servei de l'edifici, si bé:

a) Aquests elements quedaran, sempre, per sota del políedre que defineixen diversos plans inclinats, formant 45 graus amb l'horitzontal, que arranquin des de la línia d'intersecció de l'alçària màxima amb les diverses façanes.

b) En tot cas, l'alçària màxima d'aquests elements no serà superior a 2,75 m respecte a l'alçària màxima de l'edifici.

5. Les xemeneies, antenes i similars es regularan segons les normes específiques que s'hauran de promoure en cada cas.

6. Espai sota coberta:

És aquell espai situat entre l'últim forjat real o teòric de l'edifici i la coberta inclinada definida que conté usos residencials o d'habitatge.

L'alçària lliure entre el pla interior de l'últim forjat horitzontal de l'edifici i la intersecció del pla de façana amb el pla inclinat de la coberta, mesurat respecte a la cara superior de l'element suport d'aquesta, mai podrà ser superior a 60 cm.

L'espai de la planta sota coberta només es podrà destinar a:

- Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
- Ampliació de l'habitatge situat immediatament en la part inferior, sense poder constituir mai una unitat registral independent, i que la seva superfície o destí no sigui una condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.

Article 103 Regles per mesurar l'alçària màxima de l'edificació referida a la parcel·la i al carrer

1. El punt per mesurar l'alçària màxima de l'edificació referida al perfil definitiu de la parcel·la es prendrà sobre el paviment de la planta baixa.

2. En els casos que s'indiqui, el paviment de la planta baixa s'haurà de situar, a més, dins d'uns límits màxims i mínims referits a la rasant del carrer.

3. En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes que posseeixin la consideració de planta baixa se subjectaran a l'alçària màxima que correspongui, en funció de cadascuna de les parts esmentades.

4. Quan, a causa del desplegament formal de l'edifici i la topografia del terreny, el nombre de plantes aparent sigui superior al permès per a la zona en una superfície plana, caldrà dividir l'edifici en vàries peces, separar-les entre sí, tal com assenyala l'article posterior i crear un filtre vegetal que eviti l'efecte anterior.

Article 104 Separació entre diferents edificis

1. La distància entre edificis a l'interior de la parcel·la serà, en els casos que estiguin al mateix nivell, com a mínim, igual a l'alçària del més alt i d'aquesta més la diferència de cota de la planta baixa entre ambdós edificis, quan aquests estiguin situats en plànols diferents.

Article 105 Volum màxim dels elements no vegetals

Les pèrgoles, hivernacles, ombradius, casetes de jardí desmuntables, barbacoes o similars han de complir els mateixos paràmetres de gàlib-secció que els cossos edificats.

## TÍTOL V REGULACIÓ DETALLADA DELS USOS

#### Article 106 Classes d'usos segons aquest Pla

A efectes d'aquest planejament i el que es desplegui, s'estableixen les classes d'usos següents:

- 1.1. Usos permesos
- 1.2. Usos prohibits
- 2.1. Usos públics
- 2.2. Usos privats
- 2.3. Usos col·lectius
- 3.1. Ús d'habitatge
- 3.2. Ús hoteler
- 3.3. Ús comercial
- 3.4. Ús d'oficines i serveis
- 3.5. Ús de magatzem
- 3.6. Ús industrial
- 3.7. Ús de restauració
- 3.8. Ús recreatiu i espectacles
- 3.9. Ús de càmping
- 3.10. Ús de garatge i aparcament
- 4.1. Ús sanitari
- 4.2. Ús sociocultural
- 4.3. Ús docent
- 4.4. Ús esportiu
- 5.1. Ús agrícola
- 5.2. Ús hortícola
- 5.3. Ús pecuari
- 5.4. Ús forestal

#### Article 107 Usos permesos o admesos

1. Els usos permesos són els expressament admesos a la regulació de zona o subzona. Les característiques dels usos admesos són:

- a) Principals
- b) Complementaris
- c) Usos compatibles
- d) Usos condicionants
- e) Usos condicionats
- f) Usos temporals
- g) Usos provisionals

2. Els usos principals són els dominants que es despleguen en una zona, que la normativa regula com a tals.

3. Els usos complementaris són aquells que estan al servei usos principals i que la normativa regula com a tals.

4. Els usos compatibles són els que poden simultaniejar en un mateix sòl, edifici o lloc.

5. Els usos condicionants són aquells que, per les seves característiques, limiten els usos possibles dels seus entorns. Els plans especials que desenvolupin els usos docents, sanitaris, socioculturals i esportius fixaran les condicions que han de complir els usos dels seus entorns.



6. Els usos condicionats són els que suporten certes limitacions per la presència d'usos condicionants, perquè són complementaris d'altres usos principals o perquè ho estableix la normativa específica corresponent.

7. Els usos temporals són els que tenen un període de vigència limitat o que poden ser revocats per l'Administració en funció del que està establert en la legislació vigent.

8. Els usos provisionals són els que poden autoritzar-se en els termes establerts en la legislació urbanística.

#### Article 108 Usos prohibits

Els usos prohibits són aquells que no estan permesos, de forma explícita, a cada categoria i tipus de sòl.

#### Article 109 Usos públics, privats i col·lectius

1. Són usos públics els usos o serveis públics prestats per l'Administració o gestionats per particulars sobre béns de domini públic.

2. Són usos privats aquells que realitzen particulars en una propietat privada i que no estan compresos a l'apartat següent.

3. Són usos col·lectius els usos privats destinats al públic i als quals s'hi accedeix gràcies a la pertinença a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, amb l'abonament d'una quota, preu o alguna altra contraprestació.

4. En els usos públics, s'hi inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant un arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

#### Article 110 Limitacions als usos i a les activitats a cada tipus de sòl

1. Per activitat s'entén aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.

2. A cada categoria i tipus de sòl, els usos i les activitats que s'hi instal·lin hauran de donar compliment a les normatives generals sobre sorolls i vibracions, risc d'incendi i explosió i les altres que, amb aquest caràcter, estableixi en cada moment la legislació vigent.

3. Sobre els sorolls i vibracions, es tindran en compte les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial i en la corresponent ordenança municipal. Mentre que aquesta no es desenvolupi, s'aplicarà l'Ordenança municipal tipus, establerta en la Resolució del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, el 30 d'octubre de 1995.

4. Quan així ho consideri oportú, l'Administració podrà exigir l'adopció de mesures complementàries o supletòries basades en criteris o normatives d'idoneïtat demostrable que es considerin necessàries.

5. No es podran instal·lar nous establiments dels esmentats a l'epígraf IV, Establiments públics de l'Annex a la Llei 10/1990 de juny, de policia d'espectacles, a menys de 40 m d'altres establiments de la mateixa llista. D'aquesta limitació, s'exceptuen les sales d'exposicions i conferències.

6. Les activitats classificades com a jocs d'atzar, sales de festes de joventut, discoteques i sales de ball i sales de festa amb espectacles o desfilades d'atraccions per l'annex de la Llei 10/1990 no podran instal·lar-se a menys de 100 m d'altres establiments de la mateixa llista, i a menys de 200 m de centres escolars o de culte.

7. Per mesurar les distàncies mínimes establertes, es calcularà la distància entre els punts més pròxims entre el local on es pretén instal·lar l'activitat fins al local o locals existents en relació amb els que ha de guardar la distància, sobre la projecció horitzontal de l'itinerari.

#### Article 111 Ús d'habitatge

1. L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a l'allotjament o residència familiar, així com aquell que s'ofereix mitjançant un preu, per motiu de vacances o usos turístics i per a un temps determinat.

2. Els requisits mínims d'habitabilitat en cada tipus d'habitatge o espais habitables seran els que s'estableixin en les disposicions específiques establertes, pel que fa als habitatges familiars. Només, s'admeten "apartaments complets", pel que fa als anomenats "apartaments turístics".

#### Article 112 Ús hoteler

1. Els establiments hotelers són aquells on, mitjançant un preu, es dona allotjament a les persones en "unitats d'allotjament", i que compleixen les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial.

2. El nombre de places d'aparcament per a cada categoria d'establiment s'estableix en:

- 5 estrelles, 1 plaça per unitat d'allotjament
- 4 estrelles, 0,85 places per unitat d'allotjament
- 3 estrelles, 0,70 places per unitat d'allotjament
- 2 estrelles, 0,55 places per unitat d'allotjament
- 1 estrella, 0,40 places per unitat d'allotjament

La residència casa de pagès tindrà la consideració, a aquests efectes, d'establiment de 3 estrelles.

3. El càlcul de la densitat zonal d'un establiment hoteler, entorn a una zona en què s'admet l'ús d'habitatge, es farà en base a considerar que un habitatge equival a 3 unitats d'allotjament o a 125 m<sup>2</sup> construïts.

4. Els establiments hotelers de nova implantació, en aplicació d'aquest Pla, compliran els requisits tècnics i els serveis mínims d'una instal·lació de 3 estrelles.

5. Els establiments destinats a activitats per a infants i joves, regulats per les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial, hauran de complir els requisits següents:

- Les cases de colònies, els albergs de joventut, les granges escola o aules de natura - en sòl urbà i urbanitzable- hauran de complir, també, els requisits tècnics i serveis mínims de les instal·lacions hoteleres.
- Les cases de colònies, els albergs de joventut, les granges escola o aules de natura -en sòl no urbanitzable- hauran de complir l'estàndard de 60 m<sup>2</sup> de sòl per llit.
- Es prohibeix la implantació de campaments juvenils de forma permanent.

#### Article 113 Ús comercial

1. L'ús comercial fa referència a totes aquelles activitats que es porten a terme en establiments comercials.

2. Els establiments comercials, -segons la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials-, són els locals i les instal·lacions, cobertes o sense cobrir, oberts al públic, que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on

s'exerceix, regularment, la venda al detall. En queden exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs.

3. La classificació dels establiments comercials s'estableix en l'article 3 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.

4. El creixement de l'oferta comercial queda limitat a aquells establiments, la implantació dels quals sigui competència estrictament municipal. Per a aquests establiments, s'haurà de preveure una dotació d'aparcament, com a mínim, de 2 places per cada 100 m<sup>2</sup> edificats, d'acord amb allò que preveu l'Ordre de 26 de setembre de 1997, sobre tipologia dels equipaments comercials. Aquesta regulació és d'aplicació, exclusivament, a instal·lacions superiors o iguals a 200 m<sup>2</sup>.

5. La Disposició transitòria vuitena de la Llei 18/2005, de 27 de novembre, d'equipaments comercial, prorroga fins al 13 de juliol de 2006 l'obligació de determinades llicències comercials. Quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió, caldrà atènyer-se a allò que determini la nova normativa d'equipaments comercials.

#### Article 114 Ús d'oficines i serveis

1. Comprèn les activitats administratives, burocràtiques, financeres, professionals, d'assegurances i similars que es desenvolupen en locals adients. Aquestes activitats poden ser de caràcter públic o privat i, per tant, s'inclouen, en aquest ús, les instal·lacions de les administracions públiques.

2. Dins d'aquest ús, s'estableixen dues categories:

- a) Oficines privades, que són aquelles en les quals l'activitat no està oberta al públic.
- b) Oficines i serveis oberts al públic, que són aquelles en les quals, almenys en una part de les activitats, s'atén al públic en general.

#### Article 115 Ús de magatzem

1. És el que correspon a l'activitat pròpia de locals destinats al dipòsit de béns i mercaderies, productes del camp o dedicats a la venda a l'engròs.

2. Els magatzems hauran de preveure, dins de la pròpia parcel·la, el moll de càrrega i descàrrega, amb una sortida i entrada de vehicles, de manera que la maniobra envers al carrer d'accés es pugui fer d'un sol cop, tant de cara com d'esquena. Amb aquest fi, la banda de maniobra pel càlcul de l'amplada serà:

- Per a furgonetes i camions de menys de 3.500 kg de P.M.A, una banda definida per dues circumferències de radi 6,5 i 3 m.
- Per a camions, una banda definida per dues circumferències de radi 12 i 5 m.

#### Article 116 Ús d'indústria

1. Comprèn les activitats manufactureres i de transformació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades.

2. Dins d'aquest ús, s'estableixen dues categories:

- a) Indústria artesana, és aquella que està inclosa en el catàleg oficial d'indústries artesanals, que és compatible amb l'habitatge i que, per les seves característiques, no causa molèsties ni desprendiments de gasos, pols, olors, remors i vibracions que puguin afectar, negativament, el veïnat.
- b) Tecnocientífica; que comprèn activitats de R+D relacionades amb els programes nacionals oficialment aprovats.

#### Article 117 Ús de restauració

1. L'ús de restauració fa referència a totes aquelles activitats en establiments oberts al públic destinats a subministrar, mitjançant un preu, menjar i begudes perquè siguin consumits; activitat compatible amb la venda de menjar per endur-se. Aquestes activitats estan subjectes a les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial.

#### Article 118 Usos recreatius i d'espectacles

1. Aquests usos corresponen a les activitats desenvolupades en els establiments que s'assenyalen en els apartats I.1 (espectacles públics) i III (activitats recreatives) de la Llei 10/1990 de la Generalitat de Catalunya o norma que la substitueixi.

#### Article 119 Ús de garatge aparcament

1. Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics.  
2. El garatge privat que aculli les necessitats d'aparcament, segons les diverses zones d'aquest Pla i les disposicions específiques a cada tipus d'ús, és obligatori per a tot edifici nou. Aquest garatge pot ser substituït per places d'aparcament a l'aire lliure de la pròpia parcel·la o per unes places d'aparcament situades en un altre edifici pròxim. En tots els casos, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin, i vincular la propietat de cada plaça a l'activitat que la genera, mitjançant l'anotació en el Registre de la Propietat.  
3. Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer.

4. Finalment, en les diferents zones de Peralada, es proposen les reserves d'aparcament següents:

Zona H. Centre Històric a conservar i rehabilitar

Reserves per a 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 habitatge nou.

Aquestes places estaran a 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.

Zona R Cases rurals extramurs

Reserves per a aparcament:

És obligatori preveure dues places d'aparcament per habitatge en edificis de nova planta o en les rehabilitacions i ampliacions que suposin un augment del nombre d'habitatges. Aquestes places estaran en la mateixa finca.

Zona S. Creixements suburbans

Reserves per a aparcament:

En la subzona SH i SV:

- 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 a la mateixa finca. Únicament, es podran situar en un indret pròxim a l'habitatge, quan els baixos d'aquest tinguin ús comercial. 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.

En la subzona SN:

És obligatori preveure dues places d'aparcament per habitatge en edificis de nova planta o en les rehabilitacions i ampliacions que suposin un augment del nombre d'habitatges.

Zona F. Creixements en filera

Reserves per a aparcament:

És obligatori preveure un aparcament per cada habitatge dins de la parcel·la.

Zona X. Creixements en ciutat jardí

Reserves per a aparcament:

És obligatori proveir cada habitatge de dues places d'aparcament.

Zona B. Ordenació volumètrica específica

Reserves per a aparcament:

És obligatori preveure dues places d'aparcament per cada habitatge. Aquestes places estaran en el mateix solar.

Les subzones amb subíndex "p", en les quals el planejament anterior reguli el nombre d'aparcaments, continuen vigents.

A les subzones amb subíndex "h", és obligatori preveure una plaça d'aparcament per cada habitatge.

Zona CD. Condominis de cases

Reserves per a aparcament:

És obligatori preveure dues places d'aparcament per cada habitatge.

Zona HT. Hotelera

Reserves per a aparcament:

És obligatori preveure un aparcament per cada habitació.

#### Article 120 Ús sanitari

1. És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars. També, inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

2. Dins d'aquest ús, s'estableixen dues categories:

a) Establiments de petit volum d'activitat i amb poca incidència. Comprèn consultes i dispensaris fins a un màxim de 5 sales de visita.

b) Establiments amb un volum d'activitat important. Comprèn hospitals, sanatoris, clíniques i consultes quan el nombre de sales de visita sigui superior a 5.

3. Els establiments d'aquest ús, a causa del seu caràcter condicionant, establiran, en cada cas, –a través del corresponent pla especial– les restriccions de localització dels usos condicionats.

#### Article 121 Ús sociocultural

1. Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'art, i les de caràcter religiós. S'hi inclouen, per tant, les cases de cultura, centres socials, biblioteques, casinos, sales d'art,

sales d'exposicions, etc., així com també les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.

2. Els establiments que, tot i pertànyer a una entitat sociocultural, per les seves condicions, siguin assimilables als usos de restauració i/o espectacles que puguin generar molèsties als veïns, s'assimilaran a aquests darrers tipus d'usos, pel que fa a les condicions de localització, implantació i instal·lació.

3. Els establiments d'aquest ús, a causa del seu caràcter condicionant, establiran, en cada cas, –a través del corresponent pla especial– les restriccions de localització dels usos condicionats.

#### Article 122 Ús docent

1. Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament infantil, de primària, de secundària, batxillerat i formació professional, així com altres activitats docents específiques, incloses les seves instal·lacions esportives, patis de joc i edificacions annexes.

2. Els establiments d'aquest ús, a causa del seu caràcter condicionant, establiran, en cada cas, –a través del corresponent pla especial– les restriccions de localització dels usos condicionats.

#### Article 123 Ús esportiu

1. Inclou els locals i edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

2. Els establiments d'aquest ús, a causa del seu caràcter condicionant, establiran, en cada cas, –a través del corresponent pla especial– les restriccions de localització dels usos condicionats, sense perjudici del que s'indica en aquestes normes.

#### Article 124 Ús agrícola

1. Comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp i la producció agrícola en general, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins.

2. Aquestes activitats estan subjectes a les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial.

3. S'admeten les construccions destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasatge i la transformació de productes, d'acord amb el que estableix l'article 47 de la Llei d'urbanisme de Catalunya i el 48 del Reglament que la desplega.

4. Es permeten instal·lacions d'energia solar amb les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial corresponent.

#### Article 125 Ús hortícola

1. Comprèn les activitats relacionades amb la plantació de verdures, llegums i arbres fruiters en terrenys agrícoles de poca extensió.

2. També, s'hi inclouen les instal·lacions dedicades al cultiu intensiu d'horta o de flor en hivernacle.

#### Article 126 Ús ramader

1. Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, vivers o pastures. No es permet la seva ubicació en àrees obagues o protegides de ventilacions.

2. La separació mínima entre granges diferents a les porcines serà de 250 m i la separació a nuclis de població autoritzats serà de 500 m, exceptuant les granges destinades a explotacions avícoles de carn, on la separació serà de 1.000 m.

3. Aquestes activitats estan subjectes a les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial: Reial decret 324/2000, de 3 de març, pel qual s'estableixen les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines, el Decret 61/1994, de 22 de febrer, sobre la regulació d'explotacions ramaderes, Reial decret 1084/2005, d'ordenació de l'avicultura de carn i l'ordre de 7 d'abril de 1994, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines.

#### Article 127 Ús forestal

1. Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació dels boscos, en els casos en què es permetin.

#### Article 128 Projecte de consolidació de la parcel·la en àmbits de risc geològic

1. Totes les parcel·les situades en àrees de risc geològic –identificades amb el subíndex “r”– hauran de redactar un projecte de consolidació geològica de la parcel·la, al qual s'ha d'incorporar:

- a) Un informe geotècnic sobre els problemes d'estabilitat i capacitat portant del sòl per suportar la seva manipulació i edificació.
- b) Un projecte de consolidació i conformació del sòl per a la seva adaptació topogràfica i edificació.

#### Article 129 Projecte de consolidació de la parcel·la en àmbits de risc hidrològic

1. Totes les parcel·les situades en àrees de risc hidrològic hauran de redactar un projecte de control de la inundació, al qual s'hi ha d'incorporar:

- a) Un informe hidrològic sobre els problemes de les avingudes i els períodes de recurrència.
- b) Un projecte de protecció en front de les avingudes.

### TÍTOL VI INTERVENCIÓ DE L'ADMINISTRACIÓ EN L'ACTUACIÓ DELS PARTICULARS: LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

#### Article 130 Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes als quals fa referència l'article 179 del Reglament de DL 1/2005, de 26 de juliol, que es realitzin en el terme municipal. Així mateix, cal obtenir la llicència municipal per a la realització de tallafocs i, en general, per a qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

2. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions públiques deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal, de manera que, sense aquesta, no es podrà iniciar cap obra o activitat, encara que comptés amb aquelles autoritzacions o concessions administratives.

3. Les llicències tindran caràcter públic, raó per la qual l'expedient que ha donat peu a la seva concessió podrà ser consultat per tothom. L'adjudicatari de la llicència estarà obligat a col·locar, al costat de l'obra que executi, un cartell indicatiu de la llicència que se li ha concedit, indicant la seva data, segons el model i les característiques que determini, en el seu cas, l'Ajuntament.



4. S'exceptuen de la prèvia llicència municipal totes les obres que s'executin com a compliment d'un ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament.

#### Article 131 Actes originats d'altres administracions públiques

1. Els actes als quals fa referència l'article anterior, promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres entitats de dret públic, romandran subjectes, igualment, a la llicència municipal.

2. En cas d'urgència o d'excepcional interès, es tindrà en compte el que disposa l'article 180 de DL 1/2005, de 26 de juliol.

#### Article 132 Continguts de les llicències

1. Les llicències municipals autoritzaran a executar algun dels actes assenyalats a l'article 1 d'aquestes normes, d'acord amb allò que estableix la Llei del sòl, els reglaments complementaris i els plans, normes i ordenances que estiguin aprovats definitivament.

2. L'Ajuntament sotmetrà a condició la llicència que atorgui, si amb això pot evitar la seva denegació. Una vegada hagi guanyat fermesa, la condició imposada serà exigible, igual que el propi contingut de la llicència.

#### Article 133 Classificació de les obres

1. Als efectes de l'article 37 del reglament d'obres, activitats i serveis dels locals, necessitaran un projecte tècnic les obres següents:

- Les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
- Les de reforma de l'estructura d'un edifici.
- Les que suposin augment o disminució de volum.
- Les que es realitzin a la façana i modifiquin l'aspecte exterior d'aquelles edificacions considerades dintre del catàleg, quan l'esmentada obra es realitzi sobre edificacions de la zona AH i modifiqui, substancialment, l'aspecte exterior d'aquestes, sobretot pel que fa a la composició de forats en façana.
- Les parcel·lacions de terrenys.
- La urbanització de terrenys.
- Les obres de moviments de terres, quan el moviment de terra que s'ha de realitzar suposi modificacions substancials en la topografia del terreny, o quan aquestes comportin construccions de murs de contenció pel perill d'esllavissament dels terrenys excavats.
- Les de construcció de pous o captació d'aigua.
- Les obres d'enderroc d'edificis existents.
- Les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.

#### Article 134 Condicions d'urbanització per a les llicències d'edificació

1. En sòl urbà, no es podrà concedir cap llicència municipal, quan el terreny no compleixi alguna d'aquestes condicions:

- Que doni façana a vial públic i aquest sigui obert en tota l'amplada prevista.
- Que compti, com a mínim, amb el servei d'aigua potable, evacuació de residuals, explanació i encintat de voreres i subministrament d'energia elèctrica.

2. Els terrenys que reuneixin les condicions de l'apartat anterior, però que els manqui la pavimentació o l'enllumenat públic, podran obtenir llicència condicionada a allò que estableix l'article 237 del reglament de la Llei

d'urbanisme de Catalunya. Si el terreny dóna a més d'una via, s'aplicarà el mateix tractament per a totes elles.

3. Les fiances que es constitueixin per garantir els compromisos fets, d'acord amb l'apartat anterior, podran ser prestades per entitats bancàries o d'assegurances.

4. Quan en compliment d'aquest article es concedeixi una llicència condicionada a la urbanització, l'eficàcia de la llicència quedarà demorada, mentre que no es constitueixi la garantia establerta.

#### Article 135 Inspecció

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació estenent la corresponent acta, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si, per a la seva realització, s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.

2. Així mateix, l'interessat comunicarà, a l'Ajuntament, els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçària autoritzada, amb l'objecte d'efectuar les oportunes comprovacions per part dels serveis tècnics municipals, de les quals s'estendrà la corresponent acta perquè consti el resultat d'aquella comprovació.

3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament adjuntant una certificació visada del facultatiu director d'aquestes obres i altra documentació complementària amb l'objecte de realitzar la inspecció final, on es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat a la llicència atorgada en la seva realització, i si s'han reparat tots els mals i perjudicis causats a la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg, així com també els de caràcter privat a tercers.

#### Article 136 Documentació necessària per a sol·licitar llicència municipal

1. En el cas de tractar-se d'obres amb un projecte tècnic, la sol·licitud s'acompanyarà de:

- Tres exemplars del projecte redactat per tècnic competent.
- Plànol a escala 1/1000, detallant la situació dels edificis, fondàries, alçàries, etc.
- Plànol d'emplaçament acotat a escala 1/500, detallant els serveis urbanístics existents en un radi de 50 m.
- Acceptació de la direcció d'obres per part de tècnic competent.

2. En cas de tractar-se d'obres de reforma, es dibuixarà:

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

3. En cas de considerar-se d'obres que no necessitin un projecte, la sol·licitud s'acompanyarà de:

- Memòria i pressupost detallat de les obres que s'han de fer i materials que s'han d'utilitzar.
- Plànols, croquis i fotografies de l'estat actual, subscrits per tècnic competent. La fotografia serà obligatòria, en cas d'obres que afectin a façana.

#### Article 137 Particularitats de la llicència de parcel·lació

1. Està subjecta a prèvia llicència de parcel·lació qualsevol partició d'una finca en altres independents, en els termes previstos a l'art. 242 del Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
2. La documentació que haurà d'acompanyar la sol·licitud serà:
  - Memòria justificativa.
  - Plànol d'emplaçament de la finca referit als plànols de classificació del sòl que formen part d'aquestes normes a escala 1/10000.
  - Plànol de parcel·lació a escala 1/200.
  - Compromís de no edificar, mentre que les parcel·les resultants no tinguin la condició de solar, si la finca està classificada com a sòl urbà o sòl urbanitzable.
3. A més de les anteriors normes, seran d'aplicació els articles 245, 246, 247, 248, 249 i 250 del reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

#### Article 138 Llicència de tancament de parcel·les

1. Quedarà subjecte a la llicència el tancament o clos de les finques.
2. Els tancaments es podran executar d'acord amb els acabaments usuals en el municipi, i per mitjà de qualsevol mena de materials que no constitueixin un perill per a la seguretat dels veïns, com ara filferro d'espí, vidres en el coronament i altres anàlegs.
3. Els tancaments que es realitzin en sòl urbà i urbanitzable, amb un pla parcial aprovat, hauran de seguir les alineacions previstes per a sòl destinat a edificació privada.
4. Les finques afectades de sistemes generals o locals i les situades en sòl urbanitzable delimitat o no delimitat, mentre que no tinguin un pla parcial, es podran tancar provisionalment, sempre que el propietari renunciï a la despesa d'aquesta tanca, a efectes d'execució d'aquells sistemes o dels plans parcials que es puguin aprovar.
5. En el sòl no urbanitzable, el tancament de finques es farà d'acord amb l'article 155.4.

#### Article 139 Particularitats de la llicència d'enderroc

1. Qualsevol enderrocament total o parcial d'un edifici està sotmès a la prèvia llicència municipal.
2. Haurà d'acompanyar la sol·licitud:
  - Plànol d'emplaçament a escala 1/500.
  - Croquis o plànols de plantes, alçats i seccions que permetin apreciar la importància de l'enderroc, així com fotografies de l'estat actual de l'edifici.
  - Memòria i pressupost de les obres.
  - Acceptació de la direcció de les obres per tècnic competent.
  - Compromís de reposar els serveis urbanístics existents, així com de reparar els danys que es puguin ocasionar en béns de domini públic.
3. Si l'enderroc implica la tallada d'algun arbre d'edat superior a 20 anys, s'haurà de justificar, expressament, la necessitat i l'Ajuntament podrà autoritzar-la o denegar-la.

#### Article 140 Particularitats de la llicència de primera utilització dels edificis

1. No es podrà concedir aquesta llicència, en cas que l'edifici no s'ajusti al projecte aprovat en el seu dia, així com a allò previst a l'art. 237.4 del reglament de la Llei d'urbanisme.

2. Tampoc, es podrà concedir aquesta llicència a parts dels edificis, excepte per als baixos comercials; caldrà que es doni a l'edifici en conjunt, tal com ha estat sol·licitat en la llicència d'edificació.
3. La llicència és imprescindible per al subministrament d'aigua potable i la prestació de qualsevol altre servei municipal.
4. Aquesta llicència és independent de la instal·lació i obertura d'activitats mercantils i industrials.

#### Article 141 Particularitats de la llicència de tallada d'arbres

1. Queda subjecta a llicència la tallada d'arbres integrats o no en masses arbòries. Qualsevol sol·licitud que es presenti en aquest sentit haurà de justificar el motiu de la tallada, i es podrà denegar si no queda plenament justificada la necessitat.
2. Les sol·licituds de llicència d'obra, quan l'execució comporti la tallada d'arbres o la supressió de masses de vegetació, hauran d'indicar-ho expressament, i justificar-ne la necessitat i les mesures que s'adoptin per a la seva reposició.
3. En els sòls qualificats de sistemes, queda prohibida, en tots els supòsits, la tallada dels arbres, mentre que no s'executin les previsions del planejament en aquests sòls.
4. En el sòl no urbanitzable, serà necessària, a més, l'autorització de l'organisme que correspongui per a la tallada de masses arbòries.

### TÍTOL VII INDICACIONS DE CARÀCTER GENERAL RELATIVES A LA PROTECCIÓ DEL MEDI

#### Article 142 Condicions de protecció ambiental en el sòl no urbanitzable

1. Per a totes les actuacions que puguin comportar un impacte ambiental negatiu o riscos ambientals o perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari fer una avaluació d'impacte ambiental, que haurà d'acompanyar-se del projecte corresponent (Reial decret legislatiu 1302/86, de 28 juliol, i Decret 114/88, de 7 d'abril) i seguint les determinacions del Reial decret legislatiu 1/2008, de 11 de gener, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació d'impacte ambiental de projectes.
2. Per a la redacció de plans i programes derivats d'aquest POUM, s'acomplirà la Directiva 2001/42/CE, relativa als efectes de determinats plans i programes en el medi ambient i les determinacions de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

#### Article 143 Condicions de protecció ambiental en el sòl apte per a urbanitzar

1. Sense perjudici de les determinacions del Pla d'ordenació urbana municipal i de les previsions de la legislació urbanística, quant al contingut dels plans parcials, cal indicar que, addicionalment, pel que fa a la protecció del medi ambient, els plans parcials destinats a usos industrials han de preveure:
  - Determinació específica i completa de la classe, categoria i envergadura de les indústries que s'hi poden instal·lar, com a conseqüència dels requeriments ambientals del territori.
  - Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per a facilitar la gestió ambiental: xarxa de vigilància de la qualitat dels recursos naturals afectats (aire, aigua, sòl); infraestructura de recollida i tractament d'aigües residuals; reserves de sòl per a instal·lacions de recollida selectiva i emmagatzematge,

tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus.

- Ordenances específiques per a la protecció del medi, que han de regular— d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les matèries— com a mínim, els aspectes relacionats amb les aigües residuals, residus, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera, protecció del cel nocturn), sorolls i vibracions.

- Així mateix, el planejament parcial haurà d'incorporar una avaluació de la seva potencial incidència ambiental, atenent les fragilitats dels recursos naturals afectats, així com la capacitat i vulnerabilitat del territori que implica, a fi i efecte d'introduir les mesures correctores que escaiguin en la fase de desenvolupament.

2. Amb caràcter general, i d'acord amb les determinacions de la Llei 6/1993 reguladora dels residus, cal que els plans parcials incloguin la normativa i les previsions necessàries per:

a) Promoure la previsió en els edificis d'habitatges i d'oficines en els comerços de Peralada i altres establiments emplaçats en medis urbans, d'espais i d'instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió descrites a la Llei.

b) Preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

De forma anàloga, els plans parcials destinats a ús residencial hauran de contenir, d'acord amb la naturalesa i requeriments de l'ús residencial, les previsions necessàries tant d'equipaments com de normativa, per tal de facilitar una gestió ambiental correcta.

#### Article 144 Regulació de les emissions a l'atmosfera

1. Totes les activitats amb focus emissors de fums i gasos estan obligades a limitar els nivells d'emissió als límits admissibles fixats pel "Decret 833/1975", de 6 de febrer, de desplegament de la "Llei 38/1972 de protecció de l'ambient atmosfèric" i normativa concordant, així com a donar compliment a les determinacions de la legislació esmentada i les determinacions de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric, Llei 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la Llei 22/1983 i Decret 322/1987 de desplegament de la Llei 22/1983.

2. Per a aquells contaminants que no tinguin fixat, legalment, el límit d'emissió, regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, a la llicència per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats queden sotmeses, igualment, si escau, a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris que permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin a la llicència esmentada.

#### Article 145 Regulacions referides als sorolls i vibracions

1. Quant a la regulació de sorolls i vibracions en l'àmbit del municipi, sense perjudici d'altres actuacions municipals en aquest àmbit material, s'incorpora, a les ordenances aplicables a tot el municipi, amb caràcter general, l'Ordenança municipal tipus, reguladora dels sorolls i les vibracions" aprovada per resolució del conseller de Medi Ambient de 30 d'octubre de 1995 (DOGC núm. 2126, de 10 de novembre de 1995).

2. És d'aplicació la Llei 16/2002, amb la qual està d'acord el Mapa de capacitat acústica i zones de sensibilitat acústica, aprovat per l'Ajuntament de Peralada. Les noves construccions hauran complir les normes per a les zones de soroll i tenir en compte el Mapa de capacitat acústica del municipi.

3. En sòls qualificats com a agrícoles (clau RA), en aquest POUM, i dins de SNU, queda prohibida qualsevol activitat que, a 100 m de distància de la font emissora, comporti un nivell sonor de 45 dB (A) en horari nocturn (22 h-7 h). En el cas de carreteres que tinguin una intensitat mitjana diària igual o superior a 25.000 vehicles, aquest valor podrà incrementar-se en 5 dB (A).

4. En sòls qualificats com a forestals (clau RF), com a mixt forestal i agrícola (clau RM) i com a protecció paisatgística (clau PP) en aquest POUM, i dins de SNU, queda prohibida qualsevol activitat que, a 100 m de distància de la font emissora, comporti un nivell sonor de 42 dB (A) en horari nocturn (22 h-7 h). En el cas de carreteres que tinguin una intensitat mitjana diària igual o superior a 25.000 vehicles, aquest valor podrà incrementar-se en 5 dB (A).

#### Article 146 Regulacions referides a la il·luminació artificial

1. En relació amb la regulació de la il·luminació artificial, serà d'aplicació la Llei de 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i el reglament que la desenvolupa.

2. Totes les instal·lacions i aparells d'il·luminació exterior han de complir els criteris de disseny, de manera que aquests previnguin la contaminació lluminosa i afavoreixin l'estalvi i aprofitament de l'energia, d'acord amb el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el reglament del desenvolupament de la Llei 6/2001.

#### Article 147 Aigües residuals

1. L'abocament de les aigües residuals es regeix per la normativa vigent, concretament per la Llei 6/1999, d'ordenació, gestió i tributació de l'aigua i el Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el reglament dels serveis públics de sanejament.

2. Per a l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram, s'haurà de disposar, si resulta necessari, d'un sistema de pretractament i depuració en origen, que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent.

3. Serà una competència de l'Agència Catalana de l'Aigua l'atorgament de 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 en el Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, respectivament.

4. Amb caràcter general (per a tot l'àmbit del municipi), quan no sigui possible la connexió amb la xarxa general de clavegueram i, per tant, amb el sistema de tractament corresponent, s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònoms, per als quals serà necessària la preceptiva autorització d'abocament l'Agència Catalana de l'Aigua. Queda prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada.



5. Està prohibit abocar aigües residuals o qualsevol altre tipus de residu a les lleres dels cursos d'aigua naturals (rius i torrents o rieres) o artificials (canals, recs, escòrrecs).
6. Caldrà que els masos i altres edificacions disseminats en SNU (identificats en aquest POUM amb la clau RE) assegurin l'eliminació de les aigües residuals amb sistemes de depuració adequats (connexions a la xarxa, si és possible, sistemes biològics, o decantadors que generin un afluent que compleixi la legislació vigent).
7. Per a la instal·lació d'activitats potencialment contaminants, caldrà que l'ajuntament aprovi el sistema de depuració o tractament previs per descarregar els afluents en nivells permesos per la legislació vigent.
8. Totes les activitats ubicades al municipi han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals, de manera que no es contami ni el medi.
9. Totes les intervencions que es desenvolupin al voltant de torrents o rieres hauran de subjectar-se al compliment dels "Criteris tècnics a tenir en compte per l'Agència Catalana de l'Aigua en l'elaboració dels informes preceptius en la tramitació del planejament urbanístic", aprovats per Consell d'administració de l'Agència Catalana de l'Aigua, el 28 de juny de 2001.

#### Article 148 Residus

1. La regulació de la gestió de residus es regeix, actualment, per la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus, que estableix, en el seu títol primer, entre altres aspectes, les competències dels ens locals i els principals instruments de gestió en aquest àmbit i per la Llei 15/2003, de 13 de juny, de modificació de la Llei 6/1993.
2. Es prohibeix l'abandonament de residus, el seu dipòsit o emmagatzematge sense l'autorització corresponent.

#### Article 149 Residus agraris i ramaders

1. Les explotacions ramaderes hauran de complir la legislació vigent en relació amb la gestió de residus agraris, en concret, el Decret 220/2001, d'1 d'agost, de dejeccions ramaderes; la Directiva 91/676/CEE, de 12 de desembre, de protecció de les aigües contra la contaminació produïda per nitrats utilitzats per l'agricultura, que va ser incorporada pel Reial decret 261/1996 de 16 de febrer; el Decret 119/2001, de 2 de maig, pel qual s'aproven mesures ambientals de prevenció i correcció de la contaminació de les aigües per nitrats i el Decret 50/2005, de 29 de març, pel qual es desplega la Llei 4/2004, d'1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats existents a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, i de modificació del Decret 220/2001, de gestió de les dejeccions ramaderes. (DOGC núm. 4353, de 31.03.2005).
2. Es prohibeix l'aplicació de purins en el sòl a fora dels conreus que l'admeten com a fertilitzant, i mai en les àrees agrícoles afectades per la protecció del sistema fluvial, xarxa hídrica i pous i on les condicions específiques d'usos d'aquesta regulació ho prohibeixi expressament.
3. Les zones tipificades com a vulnerables, segons la Directiva 91/676/CEE, de 12 de desembre, de protecció de les aigües contra la contaminació produïda per nitrats utilitzats per l'agricultura, que va ser incorporada pel Reial decret 261/1996, de 16 de febrer, es regiran, quant a l'aplicació de dejeccions ramaderes, pel que especifica l'articulat del Reial decret 324/2000.



4. No poden ser base agrícola, per a l'abocament de purins, els boscos ni els conreus de cereals que siguin el resultat d'una acció subvencionada de restauració de paisatge agrícola tradicional, amb l'objectiu de no afavorir la presència d'espècies nitròfiles en detriment de la vegetació ruderal autòctona.

#### Article 150 Agroquímics

Es prohibeix l'abandonament d'envasos de productes agroquímics, la neteja de cubells aplicadors de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua naturals o artificials.

#### Article 151 Enderrocs i altres residus de construcció

1. La sol·licitud de llicència per a obres d'enderrocament, excavació i obres noves inclourà un document que indiqui el volum i els tipus de residus que generaran; en aquest document, s'especificaran les operacions de destriament o recollida selectiva i els receptors que gestionaran aquests residus. En tot cas, es prioritzarà el reciclatge o la reutilització a la mateixa obra.

2. La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavacions i processos de desmantellament i enderroc d'edificis d'instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions de l'ordenança municipal referent a la gestió de runes i terres, el Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de construcció i del Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994.

#### Article 152 Infraestructures de tractament de residus

1. La gestió dels residus es durà a terme complint la normativa vigent i les ordenances municipals.

2. Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació de residus hauran d'obtenir una llicència municipal d'activitat. L'Ajuntament afavorirà les iniciatives que tinguin per objecte el reciclatge o la reutilització dels materials residuals.

3. Es prohibeixen els abocaments en zones no determinades per a aquest ús.

4. Per a la instal·lació de plantes de tractament de residus, caldrà elaborar un pla especial urbanístic que haurà de considerar, entre altres qüestions tècniques (com l'eliminació d'olors, sorolls, etc.), l'impacte ambiental de l'activitat i les mesures correctores a introduir, amb especificació del destí dels residus tractats.

#### Article 153 Protecció dels sòls

1. A fora dels àmbits on aquesta normativa, en sòl no urbanitzable, permeti construccions, es prohibiran les activitats que comportin l'alteració o l'erosió del sòl.

2. En el cas que calgui realitzar moviments de terra, s'haurà de garantir la formació d'un nou sòl capaç de mantenir els processos ambientals i ecològics que li són propis.

3. Els treballs amb moviments de terra comportaran estudis previs, en els quals es defineixen les característiques del sòl, per tal que la futura restauració comporti l'assoliment de la situació inicial. Aquests treballs estaran sotmesos al tràmit de llicència municipal.

4. El moviment de terres haurà de ser compensat en la mateixa àrea de transformació topogràfica, sense que hi pugui haver un balanç net entre l'extracció i el rebliment diferent a 0.

#### Article 154 Condicions per a la protecció de la biodiversitat

##### 1. Protecció de la flora i la fauna autòctones i dels hàbitats naturals

1.1 Serà necessari el seguiment de la Directiva Europea 92/43 i la modificació de 1997 de protecció dels hàbitats naturals. En concret, es consideren hàbitats que necessiten una especial protecció aquells que apareixen en el catàleg com a prioritaris o d'especial interès.

1.2 Serà necessària la redacció d'un document que identifiqui aquests hàbitats d'interès comunitari (prioritaris, no prioritaris i d'especial protecció) ubicats dins del municipi. Aquest document portarà associada una cartografia, en la qual hi apareguin tots els hàbitats comunitaris identificats sobre una base cartogràfica a escala 1/5.000.

1.3 Els enjardinaments hauran d'estar constituïts –de forma prioritària– per espècies pròpies de la vegetació potencial del lloc, i –obligatòriament– amb espècies que no tinguin caràcter invasor.

##### 2. Protecció de l'arbrat singular

2.1 Es considera com a arbre singular aquell que, per la seva referència històrica o cultural, estigui en la memòria dels vilatans i aquells arbres i arbredes que es puguin declarar com a monumentals per la Generalitat de Catalunya i els d'interès comarcal i local. Així mateix, es considera com a arbre singular aquell que assoleixi un diàmetre superior a 35 cm per a les espècies del gènere *Quercus* i 50 cm per a les altres.

2.2 Quan els arbres considerats com a singulars estiguin subjectes a alguna intervenció que comporti la seva afectació, caldrà que siguin trasplantats.

2.3 Les obres que s'hagin de realitzar a prop d'algun arbre singular caldrà que mantinguin una distància de protecció superior a 5 m. En cas que fos afectat, caldrà fer la reposició per un exemplar de la mateixa espècie.

##### 3. Permeabilitat biològica

Les infraestructures lineals del territori de nova construcció o els tancaments de propietats, de conreus o similars que suposin una barrera a la permeabilitat biològica caldrà que tinguin en compte les mesures correctores pertinents per tal de garantir aquesta funció ecològica.

##### 4. Introducció d'espècies invasores

Es prohibeixen les activitats de manteniment i reproducció d'espècies d'animals que siguin de risc per al manteniment de la fauna o flora autòctona.

##### 5. Manteniment de tanques vegetals

5.1 Les tanques vegetals (ja siguin constituïdes per matollars, boscos en galeria o fileres arbrades tipus xiprer o similar) es constitueixen com a refugi de biodiversitat, per tant, es mantindrà, sempre que sigui possible, la vegetació natural que hi apareix espontàniament. Es prohibeix, explícitament, la tala d'arbres i arbustos dels boscos en galeria situats a les àrees identificades per la clau PP-C i RA-C. Quan els marges hagin de ser afectats per obres de millora de les infraestructures, caldrà que es justifiqui per tal d'obtenir la llicència municipal.

5.2 Es prioritzarà la sega o el desbrossament manual, en cas que sigui necessari controlar el creixement de la vegetació, perquè afecti la productivitat del conreu. Es prohibeix, específicament, l'ús de productes d'herbicides per a aquestes tasques.

## Article 155 Protecció del paisatge

### 1. Línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia

1.1. Es prioritzarà la instal·lació de noves línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia en els corredors que ja existeixen per a les línies actuals. En tot cas, s'evitaran els indrets que tinguin alguna protecció especial (com ara hàbitat d'interès prioritari o bé aquelles àrees identificades amb el subíndex "c" o "pn") o que puguin perjudicar la qualitat ambiental o paisatgística del municipi.

1.2. En el cas de les línies aèries de transport elèctric d'alta tensió, es col·locaran proteccions en les torres i els cables per evitar accidents amb les aus.

### 2. Adequació paisatgística de les edificacions

2.1. A les masies existents incloses en el Pla especial i catàleg de masies i cases rurals, prevaldran les regulacions paisatgístiques recollides a la normativa del Pla especial esmentat. Per a la resta d'edificacions, serà d'aplicació el que es recull en aquest apartat.

2.2. Els materials i els sistemes constructius aparents de les noves construccions, rehabilitació o restauració i ampliacions de construccions existents en SNU hauran de ser coherents amb l'entorn del lloc on estiguin emplaçades, i en relació amb el seu àmbit visual.

a) Els colors seran adients a l'entorn i a les tonalitats tradicionals en les edificacions de la zona i, es prioritzen, en tot cas, els colors terrosos i els de la gamma dels ocres i es vetllarà, sempre, per mantenir l'homogeneïtat de criteri entre el conjunt de les edificacions existents i les ampliacions proposades.

#### b) Cobertes:

I. Les cobertes seran de pendent inferior al 30% i preferiblement a dues aigües, i s'accepten les cobertes planes enjardinades, sempre que impliquin una millor integració de l'edificació en el paisatge i, especialment, en les situacions on l'emplaçament de l'edifici quedi situat en terrenys amb desnivell, considerant la coberta com a una prolongació del nivell superior.

II. Queden prohibides les cobertes de pissarra.

III. A les masies i cases rurals, independentment del seu ús i en els equipaments, es realitzaran les cobertes amb teula ceràmica àrab, de color palla o terrós, segons les determinacions de l'article 22 del Pla especial de masies i cases rurals. En instal·lacions ramaderes i altres instal·lacions auxiliars, es permetran les cobertes de planxes galvanitzades prelacades i les de fibrociment lliure d'amiant, sempre que duguin acabats ocres o color de teula i, en els casos en què es justifiquin adequadament, els colors verd fosc o granats.

#### c) Façanes:

I. Les façanes principals hauran de ser de pedra del país o, si són de blocs de formigó, aquests hauran de ser tintats de color ocre. En cas contrari, els acabats hauran de ser arrebossats i pintats. Quan l'edificació estigui inclosa en el Pla especial de masies i cases rurals, seguirà les determinacions de l'article 23 del Pla especial esmentat.

II. Queden prohibits els blocs de formigó o plafons de formigó prefabricat vistos.

#### d) Volums:

I. Les noves construccions i ampliacions de les edificacions existents buscaran la compacitat dels diferents conjunts edificats, i evitaran els models d'implantació lineals o que desfigurin les vistes més representatives dels nuclis urbans o dels espais.

II. Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que, per la seva grandària, constitueixen una presència impròpia i desproporcionada segons les determinacions del corresponent estudi d'impacte i integració paisatgística i del subsegüent informe de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge.

III. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'escalonaran o es descompondran en diversos elements simples articulats, evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin, en els seus extrems, importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

IV. Es recomana que l'estratègia d'harmonització sigui la preferent, envers a les estratègies de camuflatge o monumentalització, i pretengui que les edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius o, com a mínim, neutres, pel que fa a la qualitat d'aquest paisatge.

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

VI. En totes les intervencions, s'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i se salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació.

e) Instal·lacions auxiliars:

Les sitges hauran de ser de colors coherents amb els de la resta de les edificacions i, en tot cas, hauran de disposar d'apantallament –respecte de les principals vies de comunicació i nuclis urbans- mitjançant arbrat de tipus columnar. Aquest arbrat es podrà separar de les sitges, per tal de permetre les operacions de càrrega i sempre que es garanteixi la funció d'apantallament.

f) Publicitat i senyalitzacions:

Queda totalment prohibida la col·locació de cartells, excepte aquells que van destinats al retolament específic d'indrets d'interès natural o patrimonial i de les finques en l'àmbit del municipi. Així mateix, queda prohibit qualsevol tipus de publicitat en façanes, cobertes o altres elements auxiliars.

2.3. Les condicions d'integració paisatgística referides en els punts anteriors que fan referència a colors, materials, i apantallaments podran ser substituïdes, en el projecte, per altres solucions que, igualment, garanteixin la integració paisatgística, sempre que aquestes estiguin recollides en un estudi d'integració i impacte paisatgístic validat per l'òrgan competent en matèria de paisatge.

3. Protecció de feixes

3.1. La geometria de les feixes s'haurà de mantenir, i no es permeten moviments de terres que eliminin feixes, ni cap altra actuació que redueixi la superfície ocupada per la vegetació dels marges.

3.2. S'afavoriran les tasques de restauració de les feixes.

4. Regulació de les tanques en sòl no urbanitzable

4.1. La superfície mínima susceptible de tancament és la cadastral. En cas que les superfícies siguin arrendades a diverses persones, caldrà que els arrendataris comparteixin la tanca.

4.2. Les tanques, en el cas de ser necessàries, no han de trencar la continuïtat del medi ni la visió global del paisatge.

4.3. L'alçària màxima de les tanques serà d'1 m, i qualsevol tanca garantirà l'amplada i/o l'alçària mínima necessària per garantir el pas lliure de la fauna.

Aquesta condició comporta que, com a mínim, per cada 100 m lineals de tanca, hi haurà una obertura al nivell del terra de 25 cm d'alçària i 1 m<sup>2</sup> de secció. L'alçària màxima de les tanques es podrà ampliar fins a 1,7 metres, en el cas d'explotacions ramaderes que ho requereixin, de manera justificada, per raons de bioseguretat.

4.4. Els tancaments garantiran, en tot cas, els drets de pas existents, especialment els camins tradicionals i els d'ús públic.

4.5. El tipus de tanca serà: mur de pedra o bé tanca de muntants metàl·lics o de fusta amb filat horitzontal, amb llum mínima de 30 cm. Només, en cas de tancament de parcel·les amb ús ramader, la tanca podrà ser de filat elèctric, i aquest no tindrà condició de tanca a efectes d'aquesta normativa. Només, en casos de tancament de petita indústria, tallers i magatzems, es podrà optar per un tancament de tipus rígid, que, igualment, ha de complir les condicions establertes en aquest article, amb l'excepció del 4.3.

Es prohibeixen els tancaments amb materials d'obra d'alçària superior a 0,5 m.

4.6. 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.

4.7. Qualsevol tancament de finca en sòl no urbanitzable que es vulgui portar a terme requerirà la llicència municipal, en les condicions que especifiquin les ordenances municipals.

4.8. Es fomentarà que els tancaments preexistents prenguin les mesures oportunes per complir amb el que disposa aquest article. En cas d'existir tanques d'altres tipus o condicions en sòl no urbanitzable, caldrà que es modifiquin segons les característiques permeses en aquest article.

4.9. Aquestes condicions són sense perjudici de l'obligació de complir amb les determinacions més restrictives o més específiques que contingui el planejament territorial vigent o les directrius del paisatge derivades de l'aprovació del Catàleg del paisatge.

5. Preservació de la qualitat paisatgística als marges de les carreteres

5.1. Per tal de preservar la qualitat paisatgística des de les principals vies de comunicació, enteses com a vies escèniques de rellevància, es defineix una franja de protecció paisatgística als marges de les vies de comunicació existents en el moment de l'aprovació definitiva del POUM i identificades amb la clau CC (carreteres principals) en els plànols d'ordenació.

5.2. Aquesta franja de protecció paisatgística tindrà una amplada de 250 metres, a banda i banda de la carretera a comptar des de l'eix.

5.3. Dins de la zona de protecció paisatgística, únicament, s'hi admeten aquelles edificacions que aporten una qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic i que 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. Així mateix, per la necessitat d'accés des de la xarxa viària, també, s'hi admetran les instal·lacions destinades a la transformació i venda de productes agroalimentaris, i les construccions destinades a la prestació de serveis en els termes que preveu l'article 48.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

5.4. Les activitats agràries intensives existents legalment implantades podran mantenir la seva activitat i ampliar-se, d'acord amb la disposició addicional segona.

#### DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

##### Disposició transitòria primera

1. Les construccions emparades per la llicència municipal, el volum de les quals resulti disconforme amb les condicions d'edificació que estableixen aquestes normes, no resultaran fora d'ordenació. A les esmentades construccions, els serà d'aplicació el règim previst a l'article 102 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, de la Llei d'urbanisme.

2. Aquelles construccions que no esgotin l'edificabilitat, però que incompleixin alguns dels paràmetres de regulació de l'edificació, podran ampliar-se d'acord amb el que estableixen aquestes normes, ajustant aquells paràmetres a la realitat existent i als que fixa el Pla, sempre que no augmentin l'alçària, el nombre de plantes i l'ocupació màxima permesa en el Pla, i no disminueixin les condicions d'asolellament i ventilació als veïns, que resultarien d'ampliar l'ordenació prevista en el Pla.

##### Disposició transitòria segona

Les instal·lacions de qualsevol naturalesa i existents en sòl no urbanitzable amb anterioritat a l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal i legalment implantades podran mantenir l'ús actual, sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi, per a cada zona, la reglamentació sectorial.

Així mateix, els usos existents a les finques emparats per llicències i situats en zones inadequades podran continuar el funcionament, sense perjudici que les edificacions on es realitzin tinguin la consideració de fora d'ordenació o de volum disconforme. En els edificis assenyalats, podran realitzar-se, únicament, les obres permeses, segons el que determina l'art. 108 de la Llei d'urbanisme de Catalunya (DL 1/2010). En el supòsit de trasllat de l'activitat a un altre indret, en cap cas, es podran reconvertir a l'ús residencial, a menys que s'adaptin, totalment, a l'ordenació urbanística de la zona on estan situades.

En sòl no urbanitzable, es permeten noves edificacions o construccions, si es justifica la seva utilitat pública o l'interès social o ambiental, d'acord amb l'article 47.4 i 48 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Les noves edificacions o construccions en sòl no urbanitzable es regulen segons les determinacions de la zona on s'emplacin, i queden recollides en els articles 41, 42, 43, 44 i 45 d'aquesta normativa i els paràmetres i l·lindars fixats per la Disposició addicional primera.

Quan es tracti d'edificacions o construccions en sòl no urbanitzable, que es declarin d'utilitat pública i d'interès social, el projecte ha de contemplar:

- a) La posició paisatgística de l'edificació i l'impacte visual.
- b) Els efectes territorials de la seva implantació.
- c) L'àmbit dels espais no edificables que s'han de regular, als efectes d'evitar la formació del nucli de població.
- d) Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.



e) Seran d'aplicació les prescripcions establertes a les condicions de protecció mediambiental en el sòl no urbanitzable d'aquestes normes.

Els coberts, l'ús exclusiu dels quals sigui el de guardar eines de conreu, tindran una superfície màxima de 10 m<sup>2</sup>, i una planta de 3 m d'alçària màxima.

Els coberts es podran situar a totes les zones, prèvia llicència municipal.

Mentre que no es redacti un pla especial, es prohibeix la construcció i ampliació de pous d'aigua sense el permís exprés de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Qualsevol construcció, obra o actuació en sòl no urbanitzable es condicionarà a respectar les servituds de pas, tant de camins com d'aqüeducte, canals i conduccions d'aigua; aquestes servituds tenen un dret de pas de 3 m a comptar des del límit exterior del camí al llarg del seu recorregut per al manteniment d'aquestes instal·lacions.

Les instal·lacions que són gestionades per la Comunitat de Regants de la zona regable de la Muga-marge esquerre queden lliures o gravades de qualsevol construcció o alteració.

Atès que, a Peralada, hi ha 2 aqüífers principals, com ara el de la baixa Muga i la Muga mitjana, caldrà donar compliment a les normes de protecció i addicionals en matèria de procediment per a l'ús de les aigües subterrànies, Decret 328/1988, d'11 d'octubre, d'aqüífers de Catalunya.

Les parcel·les que formin part de Parc natural dels aiguamolls de l'Empordà es regiran per la legislació específica d'aquest i per les determinacions establertes en aquest document.

Aquesta normativa està subjecta a les determinacions del Pla territorial parcial de les comarques gironines, les quals són d'obligatori compliment, sense perjudici de les determinacions més restrictives o més específiques d'aquest POUM.

Cal protegir, de forma especial, els ambients amb presència de comunitats naturals d'interès com ara prats de dall i closes i caldrà fomentar la conservació de les closes.

Les closes han de formar part dels hàbitats singulars, fràgils o amb fauna i/o flora d'especial interès, i s'han d'incloure, en la seva totalitat, a la zona rural de protecció de closes, clau RA-C.

S'han de mantenir les fileres d'arbustos que es troben als costats de la carretera vella de Garriguella a Peralada; es tracta del manteniment d'espècies com l'alic (*Vitex agnus-castus*) i l'espina-verda (*Paliurus spina-Christi*).

#### Disposició transitòria tercera

La conservació de totes les actuacions efectuades per la iniciativa privada, un cop rebuda l'obra urbanitzada, serà realitzada per entitats urbanístiques de conservació per un temps indefinit, excepte en aquells casos en què, per la seva relació amb el nucli de població, sigui aconsellable que la conservació de l'obra es faci des dels serveis públics municipals.

#### Disposició transitòria quarta

Mentre que no es desenvolupi una ordenança municipal sobre les activitats econòmiques, es consideraran com a petita indústria o taller aquells establiments que no superin els 15 CV de potència i no generin soroll superior a 45 dB.

#### Disposició transitòria cinquena



Totes aquelles edificacions situades entre la muralla i el camí a sota la Muralla o de Sant Sebastià queden condicionades a la recuperació de la muralla, i es prohibeix 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 imposin una correcta recuperació i protecció de la muralla.

## DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera. Instal·lacions agràries

1. Són construccions pròpies d'una activitat agrària, d'acord amb l'article 47.6a de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, a més de les construccions destinades a la cria i engreix d'animals o al conreu i emmagatzematge de productes d'espècies vegetals, les instal·lacions destinades a l'elaboració de productes derivats de la mateixa explotació (emmagatzematge, conservació, manipulació i envasatge), o la transformació de productes (fermentació, assecatge, polvorització i premsat), construccions destinades a la guarda de maquinària i la resta d'estrís de l'activitat agroforestal i la prestació de serveis en els termes que preveu l'article 48.1 del reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

2. Els paràmetres màxims relatius a les activitats agràries seran:

a. En propietats inferiors a la unitat mínima de conreu, no s'admetran noves instal·lacions agràries.

b. En propietats iguals o superiors a la unitat mínima de conreu, les instal·lacions agràries hauran de complir:

I. Per a instal·lacions ramaderes:

- El sostre màxim serà de 3.000 m<sup>2</sup>, excepte en les explotacions de boví de llet i per a granges de qualsevol tipus situades a 2.000 m o més dels nuclis urbans de Peralada o Vilanova de la Muga, on es podrà arribar als 4.500 m<sup>2</sup>.

- Alçària màxima: 10 m.

II. Per a altres instal·lacions auxiliars (magatzems, coberts, etc.) vinculades a una edificació agrícola, ramadera o forestal preexistent en la mateixa unitat o conjunt d'unitats d'explotació:

- Ocupació en planta: un màxim de 700 m<sup>2</sup>.

- Sostre màxim: 1.000 m<sup>2</sup>.

- Alçària màxima: 12 m.

III. Per a instal·lacions auxiliars no vinculades a una edificació agrícola, ramadera o forestal preexistent:

- Ocupació en planta un màxim de 100 m<sup>2</sup>.

- Sostre màxim: 100 m<sup>2</sup>.

- Alçària màxima: 6 m, corresponent a planta baixa.

c. Els paràmetres referits al trasllat de granges situades al nucli urbà i del trasllat de granges situades en zones conflictives, sensibles o vulnerables, seran els regulats per l'article 43 de les normes urbanístiques del POUM.

d. En el cas del Pla especial urbanístic Cavas Castillo de Peralada, aprovat definitivament i vigent, els paràmetres aplicables seran els previstos en aquest. En el supòsit de modificació del Pla especial, ja sigui de l'àmbit o de qualsevol altre aspecte, s'hauran de mantenir els mateixos paràmetres, els quals tenen la consideració de paràmetres màxims.

3. La superació dels l·lindars especificats a continuació suposa la subjecció al procediment de l'article 48 de la Llei d'urbanisme. En els altres casos, únicament, es requereix l'obtenció de la llicència urbanística municipal.

a. Per a instal·lacions vinculades a una activitat agrícola, ramadera o forestal preexistent a la mateixa unitat o conjunt d'unitats d'explotació:

- Ocupació en planta un màxim de 500 m<sup>2</sup>.

- Sostre màxim: 1.000 m<sup>2</sup>.

- Alçària màxima: 10 m.

b. Per a instal·lacions no vinculades a una activitat agrícola, ramadera o forestal preexistent:

- Ocupació en planta un màxim de 30 m<sup>2</sup>.

- Sostre màxim: 30 m<sup>2</sup>.

- Alçària màxima: 5 m, corresponent a planta baixa.

4. En l'acreditació de la disponibilitat de propietats de superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu, aquestes es podran comptabilitzar en una única extensió o bé en finques vinculades registralment, ubicades en el municipi i que tinguin la qualificació idònia per permetre l'edificació en totes elles.

5. La sol·licitud de la llicència per a la instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars tindrà en compte el següent:

a) Haurà d'anar acompanyada d'un projecte que contemplarà:

I. La posició paisatgística de les instal·lacions, la superfície màxima que poden ocupar i la distància mínima a les vies d'accés rodat i per a vianants, per tal de determinar l'impacte visual.

II. L'impacte sobre el drenatge de les aigües d'escorrentia pluvial, a fi de no desequilibrar les capes freàtiques.

III. Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

IV. La gestió de residus plàstics.

b) Els hivernacles mantindran una separació mínima de 10 metres als límits de parcel·la i respecte d'altres hivernacles, i de 15 metres, a l'eix dels camins i vials. En tot cas, respectaran les distàncies d'edificació fixades a la Llei de carreteres.

c) Aquestes instal·lacions estan subjectes al procediment de l'article 48 de la Llei d'urbanisme i 57 del seu Reglament, si se supera algun dels l·lindars (en el reglament es refereix a l·lindars RLUC 68.8d) següents: ocupació en planta de 500 metres quadrats, sostre total de 1.000 metres quadrats o alçària màxima de 10 metres.

Disposició addicional segona. Ampliació de granges

1. En el sòl no urbanitzable, s'admet l'ampliació d'aquelles granges legalment implantades i degudament autoritzades en algun dels casos següents:

a) Quan l'ampliació sigui justificada per al manteniment i la millora de la rendibilitat econòmica de l'activitat principal de la granja i que aquesta es trobi en plena utilització.

b) Quan aquesta ampliació es derivi d'uns requeriments legals i sigui necessària per al manteniment del nombre d'unitats ramaderes.

I tenint en consideració les condicions següents:

c) Sempre que no hi hagi alternatives raonables d'optimització o adequació de les instal·lacions existents.

d) Sempre que es compleixin els requeriments assenyalats en l'apartat 3

2. La justificació del compliment de les casuístiques contemplades en els apartats a-, b-, i c- de l'apartat 1 d'aquesta disposició transitòria s'haurà de demostrar mitjançant el corresponent estudi tècnic o de viabilitat.

3. Ampliacions de granges existents:

a) L'ampliació màxima admesa és fins al 100% del volum i del sostre autoritzat existent, i pot arribar a una superfície màxima en planta de 3.000 m<sup>2</sup>, excepte en les explotacions de boví de llet, on aquesta ampliació podrà arribar als 4.500 m<sup>2</sup>. Aquestes limitacions es refereixen, exclusivament, a la nau o cobert principal, i no s'inclouen en el còmput de superfícies les instal·lacions auxiliars com ara sitges, dipòsits de purins, corrals ni patis. La construcció de volums annexos no separats més de 50 m de l'edificació preexistent pot considerar-se una ampliació de les edificacions existents, quan concorrin condicions per a un tractament més respectuós de l'edificació o per a la seva integració paisatgística.

b) En granges de qualsevol tipus, situades a 2.000 m o més dels nuclis urbans de Peralada o Vilanova de la Muga, es permet una ampliació del 100%, sempre que no se superin els 4.500 m<sup>2</sup>.

c) Les activitats ramaderes diferents de les de boví de llet, existents a fora dels nuclis urbans de Peralada o Vilanova de la Muga i fins a 300 metres del sòl urbà residencial, podran realitzar qualsevol tipus de millora i reforma de les instal·lacions, però únicament es poden ampliar fins a un màxim del 20% del volum i del sostre autoritzat existent, per tal d'adaptar-se a nous requeriments legals i per tal de mantenir la mateixa càrrega ramadera.

d) Les granges que superin la superfície màxima d'ampliació, admesa en funció de la seva localització, d'acord amb els paràmetres màxims fixats en els apartats a) i b) en el moment de l'entrada en vigor del POUM, es poden ampliar fins a un màxim del 20%, únicament per adaptar-se a nous requeriments legals i per tal de mantenir la mateixa càrrega ramadera.

e) Les granges existents que no disposin de la unitat mínima de conreu (1 ha en regadiu i 4,5 ha en secà) es poden ampliar en els termes establerts en aquest article, si la finca disposa de 10.000 m<sup>2</sup> i la seva ocupació no supera el 30% d'edificabilitat.

f) Les granges existents en sòl urbà o urbanitzable no poden fer cap tipus d'ampliació.

g) En el cas de granges procedents del trasllat del sòl urbà o de zones conflictives, sensibles o vulnerables, cal tenir en consideració les determinacions de l'article 43.

4. Autorització de l'ampliació de granges i altres edificacions existents en el sòl no urbanitzable:

a) Quan l'ampliació de l'edificació existent superi els límits següents: Ocupació en planta de 500 m<sup>2</sup>, sostre total de 1000 m<sup>2</sup> o alçària màxima de 10 m; s'hauran de tramitar conforme a l'article 47 i 57 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

b) Qualsevol projecte d'ampliació que superi els límits de l'article 68.8d del Reglament de la Llei d'urbanisme haurà d'incorporar les mesures necessàries per a corregir o minimitzar els impactes produïts per l'edificació existent, així com de les instal·lacions existents i tanques sobre:

- I. La connectivitat ecològica
- II. Les funcions hidrològiques
- III. L'accessibilitat i les necessitats de serveis
- IV. Els valors patrimonials

V. Els impactes ambientals derivats de la gestió de les dejeccions ramaderes. En aquest cas, caldrà donar compliment al Decret 136/2009, d'1 de setembre, d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes.

c) Pel que fa a l'ampliació i als nous usos proposats:

I. S'evitarà l'afectació a elements naturals d'interès i definidors del paisatge, d'acord amb allò assenyalat a l'article 154, pel que fa a protecció de la flora i la fauna autòctones i dels hàbitats naturals, a la protecció de l'arbrat singular i al manteniment de tanques vegetals; a la Disposició transitòria segona, pel que fa a comunitats naturals d'interès com prats de dall i closes i les fileres d'arbustos, que es troben als costats de la carretera vella de Garriguella a Peralada; i a l'article 155.3, pel que fa a protecció de feixes.

II. En cas d'afectar la vegetació espontània o tradicional (rengleres d'arbres o arbustos, bardisses, etc.), parets de pedra seca, canals, recs, basses o altres elements amb incidència sobre el paisatge i la biodiversitat presents en els marges i límits de parcel·la, aquests hauran de ser reposats o reproduïts en altres emplaçaments dintre de la parcel·la.

III. Els nous camins que siguin fruit de l'ampliació no podran ser pavimentats.

IV. Les instal·lacions i serveis tècnics que calgui implantar fruit de l'ampliació s'integraran paisatgísticament i, en tot cas, hauran de ser considerats en l'estudi d'integració i impacte paisatgístic.

V. Els camins de nova construcció o els tancaments de propietats, de conreus o similars o altres elements que puguin interferir en la connectivitat biològica hauran de dissenyar-se d'acord amb l'article 154.3, i les mesures adoptades hauran de constar, específicament, en l'informe ambiental preceptiu.

VI. S'estableix un radi de protecció de 50 metres a l'entorn de les deus i zones humides, dintre del qual no s'admet cap tipus d'edificació, desmunt o moviment de terres que representi variacions morfològiques o paisatgístiques i que alteri les actuals condicions del medi, a excepció d'aquelles actuacions que tinguin per objectiu la recuperació o potenciació dels valors ambientals i paisatgístics d'aquests elements.

5. Quan les ampliacions proposades no poguessin complir les condicions establertes a l'apartat 3, i aquestes fossin imprescindibles per a la continuïtat de l'activitat, es podrà autoritzar una ampliació de fins al 20% del sostre i del volum autoritzat existent, quan aquesta es localitzi en sòl de protecció especial, i del 50%, en sòls de protecció territorial o preventiva, i sempre d'acord amb allò que estableixi el Pla territorial parcial de les comarques gironines.

Disposició addicional tercera. Seguiment del Pla

S'elaborarà un informe de seguiment als cinc anys de l'aprovació definitiva del Pla i, successivament, amb aquesta freqüència, on es valoraran els aspectes ambientals resultants del desenvolupament del Pla en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable. Aquest informe aportarà el càlcul actualitzat dels indicadors de seguiment ambiental, i es trametrà una còpia als Serveis Territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat, als efectes de seguiment del POUM.