

## **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

### **Primera.- Usos preexistents**

Els usos preexistents al nou planejament urbanístic es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.

### **Segona.- Edificis i usos disconformes**

1. Queden en situació de volum disconforme, les construccions i les instal·lacions existents que no s'ajusten als paràmetres del nou planejament urbanístic, però que no quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.
2. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'hi ha d'autoritzar totes les obres de consolidació i rehabilitació i tots els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques que aquest Pla estableix per a cada zona.

### **Tercera.- Edificis i usos fora d'ordenació**

1. Queden fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades pels apartats 2 i 3:
  - a) Les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.
  - b) Les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament urbanístic respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel capítol II del títol setè de la Llei d'Urbanisme 2/2002.
2. En les construccions i instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum o de modernització, però sí les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor d'expropiació.
3. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.5 de la Llei d'urbanisme 2/2002

### **Quarta.- Parcel·les fora d'ordenació**

En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixen el Pla d'ordenació urbanística per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior.

**DISPOSICIÓ ADDICIONAL:  
DEFINICIÓ DE PARÀMETRES**

# DISPOSICIÓ ADDICIONAL: DEFINICIÓ DE PARÀMETRES

## A. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'ORDENACIÓ

### A.1 DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS ALS ÀMBITS DE PLANEJAMENT

#### ***Aprofitament del sector***

És la suma dels aprofitaments de les diferents zones i l'atribuït al sistema inclosos dins del sector, ponderats d'acord amb l'article 37 de la Llei d'urbanisme 2/2002. S'expressa en unitats d'aprofitament (ua)

#### ***Aprofitament mitjà del sector (AM)***

Coefficient entre el producte del valor relatiu de cadascuna de les zones per la seva extensió, i la suma de les superfícies de les zones. El valor resulta equivalent al coeficient entre l'aprofitament del sector i la superfície global dels terrenys inclosos en ell. S'expressa en unitats d'aprofitament per metres quadrats de sòl (ua/m<sup>2</sup>s)

#### ***Coefficient o Índex d'edificabilitat brut (IEB)***

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'un sector i la superfície dels terrenys del sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s).

#### ***Coefficient o Índex de volum edificable brut (IVB)***

Factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>s).

#### ***Densitat bruta d'habitatges (DBH)***

Coefficient que fixa el nombre d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

## A.2 DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LES ZONES

### ***Edificabilitat zonal (EZ)***

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'una zona en sòl urbanitzable delimitat i la superfície de la mateixa, inclosos els terrenys destinats a sistemes locals. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s).

### ***Densitat zonal (DZ)***

Coeficient que fixa el nombre d'habitatges d'una zona en sòl urbanitzable delimitat en relació a la seva superfície, inclosos els terrenys destinats a sistemes locals. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

### ***Coeficient o Índex d'edificabilitat net de la zona o intensitat neta d'edificació de la zona (IEN)***

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'una zona i la superfície de la mateixa, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s).

### ***Coeficient o Índex de volum edificable net de la zona (IVN)***

Factor que relaciona el volum edificable d'una zona amb la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>s).

### ***Densitat neta d'habitatges de la zona (DNH)***

Coeficient que fixa el nombre d'habitatges d'una zona en relació a la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

### ***Superfície d'aprofitament privatiu (SAP)***

Dimensió que indica la quantitat de sòl destinada a l'aprofitament urbanístic, generalment en forma d'edificació, un cop s'han descomptat les superfícies destinades a sistemes. Les unitats s'expressen en metres quadrats (m<sup>2</sup>).

## A.3 DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

### **Parcel·la**

És la porció de sòl urbà potencialment edificable, que constitueix una unitat de domini.

### **Parcel·la mínima**

És la unitat de sòl de dimensions mínimes que pot resultar apta per l'edificació. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca, d'acord amb el previst en l'article 188.2 de la Llei d'urbanisme 2/2002.

### **Solar**

Parcel·la que reuneix les condicions de dimensions i d'urbanització establertes en la legislació urbanística vigent i en aquest Pla i per tant, és apta per a ésser edificada immediatament.

### **Alineació**

És la línia de separació entre el viari, o altres espais públics, i les parcel·les i solars de titularitat pública o privada.

### **Front de parcel·la**

Partió o límit de la parcel·la amb el carrer o altre espai de domini públic.

### **Fons de parcel·la**

1. És la partió o límit situat a la part oposada de la façana al carrer.
2. Per aquelles parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a cada façana i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

### **Coeficient o Índex d'edificabilitat net de parcel·la (IEN)**

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl ( $m^2_{st}/m^2_s$ ).

### **Coeficient o Índex de volum edificable net de parcel·la (IVN)**

Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ( $m^3/m^2_s$ ).

### **Densitat neta d'habitatges (DNH)**

Quocient que fixa la relació entre el nombre d'habitatges d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa com la relació entre 1 habitatge i la quantitat de superfície de parcel·la mínima necessària (1hab/x  $m^2$ )

### **Ocupació de parcel·la (C)**

Percentatge de sòl ocupat per la projecció vertical de totes les plantes de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la. S'expressa com un percentatge (%)

### **Sòl privat lliure d'edificació**

Són els terrenys lliures d'edificació que resulten per aplicació de l'ocupació màxima de parcel·la. No podran ésser objecte de cap altre aprofitament diferent del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

## A.4 DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

### ***Alineació de carrer o de vial***

És la línia en planta que estableix, al llarg dels carrers, el límit entre el sistema viari i les parcel·les.

### ***Rasant del carrer o del vial***

Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en el seu recorregut.

### ***Amplada del vial***

1. És la mesura lineal entre les dues alineacions de carrer confrontants. Es pren com una constant o paràmetre, entre trams de vial, per tal de determinar l'alçada reguladora o altres paràmetres referits a l'edificació.
2. Si les alineacions de vialitat són rectes o corbes paral·leles, l'ample del vial es la separació constant entre les dues alineacions.
3. Si les alineacions no són paral·leles es prendrà com amplada del vial per a cada costat del carrer entre dos de transversals, la distància puntual menor entre les alineacions considerades en el tram que es tracti.
4. Si per aplicació del punt anterior l'alçada de l'edificació resultés diferent per a façanes confrontants, caldrà obtenir l'amplada mitjana ponderada per a la suma de les longituds dels diferents trams de vial, fins aconseguir un resultat uniforme.

### ***Mançana o illa***

Superfície dels terrenys delimitats per les alineacions de vials perimetrals.

### ***Arrodoniment de les cantonades***

Consisteix en modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, bé siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, arrodonint la trobada en angle.

### ***Xamfrans***

Consisteix en modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, bé siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, substituint la trobada en angle per un petit tram recte.

## A.5 DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

### **Edificació principal i edificació auxiliar**

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos determinats com a principals en la zona. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars del principal: magatzematge, instal·lacions o aparcament.
2. Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.

### **Superfície de sostre edificable o Sostre total d'un edifici (ST)**

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar totes les superfícies construïdes i cobertes de totes les plantes, inclosa la planta sotacoberta a partir d'una alçada lliure d'1,50 metres, excloses les soterrànies segons la regulació del subsòl, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats i dels patis de ventilació. S'expressa en metres quadrats de sostre (m<sup>2</sup>st)

### **Volum total d'un edifici (VT)**

El volum total d'un edifici és el que resulta de definir una envoltant que deixi dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars. S'expressa en metres cúbics (m<sup>3</sup>)

### **Alineació de façana**

És la línia que determina on s'han de situar la façana o façanes dels edificis al llarg del vial. Pot ser coincident o no amb l'alineació de vial.

### **Línia de façana**

És la línia que determina la posició de la façana o façanes de l'edificació referida a cada parcel·la.

### **Planta baixa (PB)**

S'entén per planta baixa la que té el seu paviment situat al nivell més inferior de l'edifici, i si fos el cas, es troba immediatament per sobre de la planta semisoterrada o soterrada.

### **Planta soterrani (PS)**

1. Són les situades a sota de la planta baixa.
2. S'entén per planta soterrada la que té tots els paraments verticals exteriors coberts pel terreny que l'envolta. S'entén per planta semisoterrada quan, globalment, els seus paraments verticals exteriors estan coberts, almenys, en un 50% pel terreny que l'envolta.

### **Planta pis (PP)**

Són totes les plantes de l'edificació que estiguin per sobre de la planta baixa.

### **Espai sotacoberta, fúmeral o golfes (SC)**

És l'espai situat entre el forjat del sostre, real o possible, de la darrera planta construïda de l'edifici i la coberta inclinada.

### **Coberta**

Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una coberta inclinada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.

### **Alçada reguladora màxima (ARM)**

1. En edificacions alineades a vial, o quan alguna façana es troba a una distància menor de 5,00 metres del vial, l'alçada reguladora de l'edificació s'amidarà al punt mig de la façana, des de la cota de l'eix del paviment del carrer, fins al pla superior del darrer forjat.
2. En edificacions aïllades, o quan totes les façanes es troben separades més de 5,00 metres de l'alineació del vial, l'alçada reguladora màxima es prendrà des de la cota mitjana que resulta de la major i menor cota de contacte del terreny amb les façanes de l'edificació, fins al pla superior del darrer forjat.



### ***Nombre màxim de plantes (NMP)***

És la quantitat de plantes que es permet construir dins de l'alçària reguladora màxima, incloses la planta baixa i les plantes pis.

### ***Alçada lliure o útil***

És la distància mínima que hi ha entre el paviment de la planta i la cara inferior del sostre a l'interior d'un local construït.

### ***Cossos sortints***

1. Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables. Poden ser tancats, semitancats o oberts.

2. Són cossos sortints tancats els que tenen els costats amb tancaments rígids, indesmontables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmontables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels laterals del vol tancat són cossos sortints oberts.

3. La superfície en planta dels cossos sortints tancats i semitancats computarà com a superfície de sostre edificable.

### ***Elements sortints***

1. Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, de l'espai lliure d'interior d'illa.

2. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.

### ***Pati de llums o celobert***

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a l'obtenció de ventilació i il.luminació.

### ***Pati de ventilació***

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a ventilar i il.luminar dependències que no siguin destinades a dormitoris, cuines, sales d'estar, menjadors, biblioteca, despatx...

### ***Llucanes***

Són finestres verticals situades sobre la coberta inclinada de l'edifici, característiques d'algunes zones de muntanya.

### ***Elements tècnics de les instal.lacions***

Són les parts comunes de l'edifici: Filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, conductes de ventilació i de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, maquinària d'ascensor, baranes, separadors, elements de suport per estendre la roba, accessos als elements comuns de l'immoble...

## **A.6 DEFINICIÓ DE PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA AL VIAL**

### ***Paret mitgera***

Es la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les veïnes, que s'eleva des del fonament a la coberta, encara que la continuïtat s'interrompi per l'existència de celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat. Sobre ella recauen les servituds de mitjaneria, ús mancomunat i impediment d'obertura.

### ***Fondària edificable***

És la distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'interior del pati d'illa.

### ***Alineació interior de l'illa***

És la línia paral·lela a la façana situada a la distància indicada per la fondària edificable màxima.

### ***Espai lliure interior d'illa o Pati d'illa***

És l'espai lliure d'edificació, o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les fondàries edificables.

### ***Reculada de l'edificació***

Es l'enretirada de l'edificació respecte l'alineació de façana o les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edifici o de plantes.

## **A.7 DEFINICIÓ DE PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

### ***Separacions mínimes***

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves parts laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són les distàncies entre les edificacions, inclosos els seus cossos sortints i les plantes soterrànies, i els límits de la parcel·la o altres edificis.

### ***Tanques***

Són les separacions físiques entre els espais públics i els espais parcel·lats o entre parcel·les veïnes.

## B. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

### B.1 CLASSES D'USOS I ACTIVITATS

#### **1.- Classificació d'usos i activitats**

A efectes d'aquest Planejament i del que el desplegui, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- a. Segons la permisivitat
- b. Segons el domini
- c. Segons l'activitat

#### **2.- Classificació d'usos segons la permisivitat**

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos permesos dels usos prohibits.
2. Són usos permesos els expressament admesos a la corresponent regulació de zona. Als usos permesos se'ls pot fixar limitacions, i resulta d'aquesta limitació la classificació següent:
  - a) Ús principal o global: El que defineix l'especialització d'un àmbit, sector o zona.
  - b) Usos compatibles: Els que poden ser simultanis i coexistir amb l'ús global.
  - c) Usos condicionants: Els que requereixen regulacions específiques de l'entorn.
  - d) Usos condicionats: Els que necessiten de certes limitacions per a ser admesos.
  - e) Usos provisionals: Els que no són compatibles amb l'ús global, però no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels plans, i poden ser autoritzats amb caràcter provisional en els termes previstos per l'article 53 de la Llei d'urbanisme 2/2002.
3. Els usos prohibits són els que no s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl.

#### **3.- Classificació d'usos segons el domini**

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics i privats.
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada:
  - a) Ús particular és el que realitza individualment el titulat d'una propietat.
  - b) Usos col·lectius són els usos privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.
  - c) Usos comunitaris són els desenvolupats sobre béns de titularitat privada, de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus propietaris.

#### **4.- Classificació d'usos segons l'activitat**

D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos d'habitatge, hotel·ler, comercial, d'oficines, magatzem, industrial, sanitari, socio-cultural, docent, restauració, recreatiu i espectacles, esportiu, agrícola, ramader, forestal, activitats extractives, càmping i caravàning i garatge i aparcament.

##### **1. Ús d'habitatge**

És destinat a l'allotjament o residència familiar, segons els tipus següents:

- a) Habitatge unifamiliar: És l'edifici destinat a un sol habitatge i situat en una parcel·la independent, situat aïllat o agrupat horitzontalment, que té accés independent i exclusiu des de l'espai públic.
- b) Edifici d'habitatges o plurifamiliar: És l'edifici que conté diversos habitatges, amb accés i elements comuns.

##### **2. Ús hotel·ler**

El que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en la legislació específica sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hoteleria, que poden ser: hotels, hotels-apartaments, motels i pensions. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a

les incloses en el Grup 55.1 i la Subclasse 55.231.

2.1. Hotel és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indisoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.

2.2. Hotel-apartament és aquell establiment hotelier que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.

2.3. Motel és aquella especialitat d'hotel que se situa a no més de 500 m de l'eix d'una carretera i que compta amb l'accés independent per a cada habitació o grup residencial.

2.4. Pensió és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, però no té serveis de menjar ni té instal·lacions individuals per a fer-ho.

### **3. Ús d'allotjament rural**

El que correspon a les activitats turístiques residencials de curta durada vinculades amb la natura, com són els albergs juvenils, refugis de muntanya, centres de vacances, cases de colònies i residències-cases de pagès. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Classe 55.21 i 55.23, excepte la Subclasse 55.231.

### **4. Ús comercial**

És el que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les cativitats lúdiques. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en les Divisions 50, 51 i 52, que agrupen el comerç, excepte el Grup 50.2, de tallers de reparacions de vehicles a motor.

S'estableixen els següents tipus d'establiments comercials, regulats específicament per la Llei 17/2000 d'equipaments comercials:

1. Grans establiments: Superfície de venda igual o superior als 800 m<sup>2</sup>.

2. Establiments mitjans: Superfície de venda igual o superior als 400 m<sup>2</sup>.

### **5. Ús d'oficines i serveis privats**

Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que d'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en els Grups 01.3 i 63.3, i les Divisions 65 a 74 i 93, excepte la Classe 93.04 que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses, lloguers i altres serveis.

### **6. Ús de magatzem**

D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, , correspon a les incloses a la Divisió 63, Grup 63.1 que componen els dipòsits i magatzems de mercaderies.

### **7. Ús d'indústria**

Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Inclou les determinades per la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Divisió 15 a 40.

### **8. Ús sanitari-assistencial**

És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, residències geriàtriques, dispensaris, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou els serveis socials, les activitats termals i els balnearis, les clíniques veterinàries i establiments similars. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Divisió 85 i la Classe 93.04.

### **9. Ús socio-cultural**

Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, les de caràcter religiós i les associatives. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, casinos, sales d'art i d'exposició, etc., així com també les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.

Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les

incloses en la Divisió 91, 92.4, 92.5.

#### **10. Ús docent**

Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament preescolar, educació general bàsica, batxillerat i formació professional, així com les seves instal·lacions complementàries.

Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Divisió 80, sobre educació.

#### **11. Ús de restauració**

És el referent a restaurants, bars i establiments de beguda i cafés, sense espectacle. Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en els Grups 55.3, 55.4, 55.5.

#### **12. Ús recreatiu i espectacles**

És el referent a les activitats del lleure i de l'esplai, no compreses en cap altra qualificació. Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en els Grups 92.1, 92.2, 92.3 i 92.7.

#### **13. Ús esportiu**

Inclou els locals, edificis i instal·lacions condicionades per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport. Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en el Grup 92.6.

#### **14. Us agrícola**

En general comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en el Grup 01.1.

#### **15. Ús ramader**

Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, vivers i els d'aqüicultura. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en els Grups 01.2, 01.3, 01.5 i la Divisió 05.

#### **16. Ús forestal**

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en el Grup 02.

#### **17. Us d'activitats extractives**

Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en les Divisions 10 a 14.

#### **18. Ús de càmping i caravàning**

És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Classe 55.22.

#### **19. Ús de garatge-aparcament**

Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en el Grup 50.2 i la Subclasse 63.214.

## B.2 REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE

### 1. Ordenança

Com a desenvolupament d'aquest Pla es pot aprovar una Ordenança per a completar la regulació de l'ús d'habitatge. L'esmentada Ordenança pot alterar les determinacions d'aquest Pla per augmentar les exigències quant a dimensions i condicions de l'habitatge i de les seves dependències.

### 2. Definicions

1. S'entén per superfície útil les diverses dependències de perímetre definit per la cara interna dels murs que circumscriuen l'espai.
2. La referència genèrica a estances comprèn qualsevol dependència de l'habitatge, llevat dels passadissos, distribuïdors, locals o armaris d'emmagatzematge i dels banys.
3. Totes les estances han de tenir llum i ventilació directes.
4. S'han de complir les condicions mínimes d'habitabilitat que figuren en el capítol següent.
5. Les densitats assenyalades en els sectors de desenvolupament poden incrementar-se quan el seu destí sigui el d'habitatge amb alguns dels règims de protecció previstos en la legislació sectorial, i sense que això pugui significar l'increment del sostre o edificabilitat assignada. Aquest increment es concretarà en l'instrument de planejament urbanístic que resulti adient en cada cas, i en ell es precisarà l'increment de sistemes assenyalats en la legislació urbanística.

### 3. Condicions específiques

A més de les condicions d'habitabilitat que figuren en el capítol següent, els edificis d'habitatges han de complir:

1. Les escales en edificis de més de dues plantes pis han de tenir il·luminació i ventilació lateral d'1 m<sup>2</sup>. de superfície mínima. En els altres casos, s'acudeix al sistema de claraboia.
2. Cada habitatge ha de tenir com a mínim una dependència de bany, l'accés a la qual no es pot fer des de dormitoris ni cuina, si la dependència és única. Si l'accés es realitzés pel menjador, o per la cuina-menjador, ha de quedar separat d'aquestes estances per una dependència amb doble porta.
3. En les edificacions en les quals la darrera planta es trobi a més de 12 m de la cota de la porta d'entrada, és obligatòria la instal·lació d'ascensor. Aquesta exigència d'ascensor s'aplicarà també i en tot cas a les edificacions de planta baixa i tres pisos d'alçada o més, i igualment en els edificis de més de dotze habitatges per sobre o per sota de la planta d'accés.
4. En els casos que sigui adoptada la modalitat d'habitatge en dúplex en la darrera planta pis i l'espai sotacoberta, la planta pis ha de complir el programa mínim d'habitatge que inclogui almenys cuina, bany complet, menjador-sala d'estar i un dormitori.

### 4. Condicions d'habitabilitat

Els habitatges de nova construcció, d'ampliació i de rehabilitació han de complir la normativa de la Generalitat de Catalunya en cada moment vigent sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges.

Els habitatges, ja siguin de nova construcció, per ampliació d'existents o com a resultat de rehabilitació, han d'acomplir també els requisits mínims de les taules següents.

En cas de rehabilitació, si aquestes exigències que s'esmenten a continuació no les poden assolir, s'ha de justificar en cada cas la impossibilitat material i raonable de fer-ho.

Programa mínim per als habitatges amb cuina independent (superfície útil en m<sup>2</sup>)

	Reduït	Complet 1 habit	Complet 2 habit	Complet 3 habit	Complet 4 habit	Complet >4 habit
Cuina	4	4	6	6	8	8
Sala menjador	12	14	16	18	20	22
1er. Bany (wc + lavabo + dutxa o banyera)	3	3	3	3	3	3
2on. Bany (id)	-	-	-	-	3	3
Lavabo (wc + lavabo)	-	-	-	1,50	-	-
Dormitori 1	-	10	10	10	10	10
Dormitori 2	-	-	6	6	8	8
Dormitori 3	-	-	-	6	6	8
Dormitori 4	-	-	-	-	6	6
Dormitori 5	-	-	-	-	-	6
Rebedor	-	-	-	3	3	3
Safareig	-	1,5	1,5	1,5	3	3
Superf útil mínima estances principals	19	32,5	42,5	55	70	80
Superfície útil mínima total	20	35	45	59	74	90

 Programa mínim per als habitatges amb cuina integrada (superfície útil en m<sup>2</sup>).

	Reduït	Complet 1 habit	Complet 2 habit	Complet 3 habit	Complet 4 habit	Complet >4 habit
Sala menjador	16	18	20	22	24	26
1er. Bany (wc + lavabo + dutxa o banyera)	3	3	3	3	3	3
2on. Bany (id)	-	-	-	-	3	3
Lavabo (wc + lavabo)	-	-	-	1,50	-	-
Dormitori 1	-	10	10	10	10	10
Dormitori 2	-	-	6	6	8	8
Dormitori 3	-	-	-	6	6	8
Dormitori 4	-	-	-	-	6	6
Dormitori 5	-	-	-	-	-	6
Rebedor	-	-	-	3	3	3
Safareig	-	1,5	1,5	1,5	3	3
Superf útil mínima estances principals	19	32,5	40,5	53	66	76
Superfície útil mínima total	20	34	43	57	70	86

**5. Altres requisits que han de complir els habitatges**
**a) Superfície computable**

La superfície útil interior d'un habitatge o d'una peça és la superfície dels seus espais interiors que tenen una alçada no inferior a un metre cinquanta centímetres (1,90 m).

Per tant, per tal que una superfície computi com a útil ha de tenir una alçada igual o superior a un metre cinquanta centímetres (1,90 m).

**b) Alçada mínima**

Per a sales, menjadors i dormitoris l'alçada mínima és de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m).

En altres peces com banys, distribuïdors, cuines, passadissos i rebedors l'alçada mínima es fixa en dos metres vint centímetres (2,20 m).



### **c) Mesures mínimes**

Les sales han de tenir una superfície útil contínua de dotze metres quadrats (12 m<sup>2</sup>), que s'ha d'incrementar en quatre metres quadrats (4 m<sup>2</sup>) si té la cuina incorporada.

En les sales l'amplada mínima és igual o superior a tres metres (3 m).

La superfície mínima del dormitori individual és de sis metres quadrats (6 m<sup>2</sup>).

L'amplada mínima del dormitori individual és d'un metre noranta centímetres (1,90 m).

La superfície mínima del dormitori doble és de vuit metres quadrats (8 m<sup>2</sup>).

L'amplada mínima del dormitori doble és de dos metres quaranta centímetres (2,50 m) si els llits es posen en paral·lel, i d'un metre vuitanta centímetres (1,90 m) si els llits es posen un al costat de l'altre deixant un passadís lateral.

La superfície mínima de l'habitació de parella (una habitació necessàriament com a mínim) és de deu metres quadrats (10 m<sup>2</sup>). L'amplada mínima d'aquest dormitori és de dos metres seixanta centímetres (2,60 m).

L'amplada mínima dels passadissos és de noranta centímetres (0,90 m).

L'amplada mínima de les portes d'entrada dels habitatges i de les sales és de vuitanta centímetres (0,80 m), i de setanta centímetres (0,70 m) en totes les altres portes dels habitatges inclosos els banys.

### **d) Il·luminació i ventilació**

La superfície mínima d'il·luminació i ventilació en sales i dormitoris és d'1/8 de la seva superfície en planta.

Les cuines han de tenir ventilació directa a l'exterior mitjançant una finestra amb una superfície mínima d'1/10 de la seva superfície en planta.

Els banys interiors han de ventilar mitjançant shunt o ventilacions forçades a l'exterior.

### **e) Escales**

Les escales tindran uns graons amb una estesa mínima de vint-i-set centímetres (0,27 m), una tabica d'una alçada màxima de divuit centímetres i mig (0,185 m), i una amplada d'un metre (1m) en escales de veïns.

### **f) General**

Aquestes condicions són d'obligat compliment, tret que existeixi una normativa de rang superior més restrictiva. Són també de compliment obligatori en l'ús d'habitatge les normes generals sobre promoció de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, contingues en la Llei 20/1991, de 25 de novembre, i en la normativa que la modifiqui o desenvolupi.

## B.3 REGULACIÓ DELS USOS TERCIARIS

### 1. Definició

Aquests usos incorporen els definits per aquestes Normes com a hotelers, comercials i oficines.

### 2. Condicions de l'ús hoteler

Els locals destinats a hotel han d'observar les condicions següents:

- a) Les condicions d'habitabilitat dels edificis destinats a aquest ús es regulen per les disposicions vigents en la matèria.
- b) El tractament d'elements de seguretat, accessibilitat, instal·lacions, aïllament tèrmic i acústic, ventilació i dimensions mínimes, han de seguir les disposicions genèriques d'aquestes Normes. En tot allò que correspongui, són d'aplicació les condicions d'habitabilitat establertes per als habitatges.
- c) L'ús hoteler respectarà allò que estableix la Llei 13/2002, de turisme.

### 3. Condicions de l'ús comercial

1. Dins d'aquest article es regula l'ús comercial al detall, a partir d'una superfície de venda al públic de 500 m<sup>2</sup>. Aquesta superfície comercial correspon a la suma de tots els locals comercials d'una mateixa parcel·la.

2. Les condicions que ha de complir aquest ús són:

- a) Els elements d'ús comú en els locals comercials es regeixen pels mínims que disposen aquestes normes per a l'ús d'habitatge. El tractament d'elements de seguretat, accessibilitat, instal·lacions, aïllament tèrmic i acústic, ventilació i dimensions mínimes, han de seguir les disposicions genèriques d'aquestes Normes.
- b) Han de disposar d'accés des de l'exterior independent d'altres activitats quan aquestes corresponguin a hotels o habitatges.
- c) L'alçada mínima en qualsevol punt d'accés públic ha de ser de 2,50 m, i es pot reduir a 2,20 m en magatzems, serveis sanitaris i dependències que no siguin utilitzades permanentment pel personal o pel públic.
- d) Les escales han de tenir una amplada mínima de 120 cm., i els esglaons són d'un mínim de 27cm d'amplada i d'alçada màxima de 19 cm.
- e) Han de disposar per al personal dels serveis que siguin fixats per la regulació laboral, amb un mínim de 2 m<sup>2</sup> de vestidor i servei sanitari per persona i separació per sexes.
- f) A partir dels 600 m<sup>2</sup>, han de disposar per al públic de serveis sanitaris, amb accessos separats per sexes i amb doble porta des dels espais comuns, amb un nombre proporcional a l'increment cada 500 m<sup>2</sup>.
- g) Si es disposen pel sistema de galeries, aquestes han de tenir il·luminació i ventilació independent dels locals als quals donin accés. Els serveis corresponen als mateixos criteris dels apartats anteriors, sumant tots els locals i galeries.
- h) A les galeries, l'amplada mínima és d'un 7% de la seva llargada, amb un mínim de 4 metres.
- i) S'admet l'ús comercial en la primera planta soterrani, sempre que es compleixin les garanties d'evacuació i ventilació que siguin exigibles per raons de seguretat en matèria d'incendis.

### 4. Condicions de l'ús d'oficines

1. Dins d'aquest article es regula l'ús d'oficina, quan es disposa en local independentment de qualsevol ús residencial (hotel·ler o habitatge).

2. Les condicions d'habitabilitat que ha de complir aquest ús són:

- a) Els elements d'ús comú en els locals d'oficines es regeixen pels mínims que disposen aquestes Normes per a l'ús d'habitatge. El tractament d'elements de seguretat, accessibilitat, instal·lacions, aïllament tèrmic i acústic, ventilació i dimensions mínimes, han de seguir les disposicions genèriques d'aquestes Normes.
- b) La superfície mínima per local és de 10 m<sup>2</sup>, amb la condició que la dependència mínima utilitzada permanentment per personal ha de comptar amb 6 m<sup>2</sup>.
- c) En edificis d'ús mixt amb habitatge, les condicions d'aquest article se supediten a les previstes per a l'habitatge, tret que les d'aquest precepte siguin més restrictives o exigents.

- d) L'alçada mínima dels locals és de 2,50 m, i es pot reduir a 2,20 m en magatzems, serveis sanitaris i dependències que no siguin utilitzades permanentment per personal o pel públic.
- e) Només s'admet l'ús d'oficines en locals que constitueixin unitat amb el de la planta baixa i disposin de les exigibles condicions de seguretat i d'habitabilitat.

## B.4 REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL

### 1. *Classificació d'activitats*

Les activitats industrials es classifiquen d'acord amb la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental (LIIA), i concretament amb els annexes de la citada llei, i el seu Reglament general de desplegament. A efectes d'aquest Pla es consideren:

- a) Activitats sotmeses a règim d'autorització ambiental  
Les corresponents a l'Annex I de la LIIA. Queden sotmeses al règim d'autorització ambiental autonòmica i control ambiental.
- b) Activitats sotmeses a règim de llicència municipal ambiental i que requereixen informe preceptiu emès per l'òrgan ambiental competent de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.  
Les corresponents a l'Annex II.1 de la LIIA. Requereixen llicència municipal ambiental tipus A (amb informe de la Generalitat) i control ambiental.
- c) Activitats sotmeses a règim de llicència ambiental  
Les corresponents a l'Annex II.2 de la LIIA. Se sotmeten a llicència municipal ambiental tipus B i a control ambiental
- d) Activitats sotmeses a permís municipal ambiental  
Les corresponents a l'Annex III de la LIIA, tret de les d'argentament de miralls i clínica veterinària, i que es regulen en el Títol II, Capítol IV, de l'Ordenança municipal reguladora de la intervenció integral de l'Administració municipal en les activitats i instal·lacions. Se sotmeten a un règim de permís municipal i control ambiental.
- e) Activitats sotmeses a comunicació prèvia  
Les d'argentament de miralls i clínica veterinària, i les activitats innòcues, d'acord amb l'Ordenança municipal reguladora de la intervenció integral de l'Administració municipal en les activitats i instal·lacions.

Les activitats concretes adscrites als diferents apartats anteriors no es reproduïxen, i s'haurà d'estar al que en cada moment resulti dels annexos vigents de la LIIA i del seu Reglament.

### 2. *Nivells sonors*

1. Els nivells sonors calculats en projectes i les lectures o registres realitzats mitjançant equips d'amidament s'expressaran en dBA. (decibels escala de ponderació A).

2. Nivell sonor exterior

És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) i mesurat a l'exterior del lloc de la recepció. Quan el punt de recepció estigui situat en un edifici, el micròfon de l'equip de mesura s'ha de col·locar a una distància no inferior a 1 m de la façana, murs exteriors de patis d'illa o de patis de llums de l'edifici receptor. Si el punt de recepció està situat a la via pública o en espais públics el micròfon s'ha de col·locar a 3 m. dels límits de la propietat de l'establiment o activitat emissora, i a 1,5 m d'alçada sobre el sòl.

3. Nivell sonor interior

És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) mesurat a l'interior de l'edifici receptor. El micròfon de l'equip de mesura s'ha de col·locar en el centre de l'habitació i a una distància no inferior a 1 m de les parets i a una alçada de 1,5 m. El mesurament té lloc amb les finestres i els balcons tancats.

El nivell sonor interior només s'utilitza com a indicador del grau de molèstia per al soroll en un edifici quan es presumeixi que el soroll es transmet des del local emissor per l'estructura i no per via aèria de façana, finestres o balcons, i en aquest cas el criteri a aplicar serà el del nivell sonor exterior.

4. Les normes previstes en els apartats anteriors d'aquest article poden ser concretades i/o matisades mitjançant les Ordenances municipals corresponents (protecció del medi ambient, establiments de pública concurrència, etc.).

### **3. Categories de les activitats**

Als efectes de l'admissió en una zona o situació determinada de les diferents activitats, aquestes es classifiquen en quatre categories d'acord amb les incomoditats, efectes nocius per a la salubritat, els danys i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient.

#### **Primera categoria**

Comprèn aquelles activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells amb motor de baixa potència, compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no puguin ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat o per al medi; amb un màxim de 400 m<sup>2</sup> de superfície, i de 15 kw de potència motriu instal·lada.

#### **Segona categoria**

Són les que poden comportar emissions atmosfèriques o accidents, si bé amb risc baix d'incidència mediambiental. Inclou amb caràcter enunciatiu i no limitatiu les activitats del grup C del Decret 322/1987, de 23 de setembre, de desplegament de la Llei 22/83, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric.

#### **Tercera categoria**

Comprèn aquelles activitats de caràcter perillós. Són les que per les seves característiques poden comportar emissions atmosfèriques i accidents, si bé amb un risc mitjà d'incidència mediambiental. Inclou de forma enunciativa les activitats del grup B del Decret 322/1987, de 23 de setembre, de desplegament de la Llei 22/83, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric, i les de l'article 4 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989, sobre aplicació a Catalunya del Decret 391/88, sobre prevenció d'accidents majors en determinades activitats industrials, modificada per l'Ordre de 18 de març de 1991.

#### **Quarta categoria**

Comprèn aquelles activitats que poden comportar emissions atmosfèriques i accidents amb risc alt d'incidència mediambiental. Inclou de forma enunciativa les del grup A del Decret 322/1987, de 23 de setembre, de desplegament de la Llei 22/83, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric, i les de l'article 6 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989, sobre aplicació a Catalunya del Decret 391/88, sobre prevenció d'accidents majors en determinades activitats industrials, modificada per l'Ordre de 18 de març de 1991 i annex del Decret 114/1988, de 7 d'abril, sobre avaluació d'impacte ambiental.

Per a la classificació concreta d'una activitat industrial dins de les categories esmentades pot acudir-se també als criteris de la normativa sectorial corresponent, i especialment a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'Administració ambiental i a la normativa reglamentària que la desenvolupi.

### **4. Activitats de primera categoria**

Als efectes de determinar la inclusió d'una activitat en una determinada categoria, s'entendrà que són de categoria 1a, indicativament, les activitats de l'Annex III de la LIIA que tot seguit es relacionen:

- Energia (Codi 1) CAP
- Minería (codi 2) CAP
- Producció i transformació de metalls (codi 3) , únicament
  1. Fabricació articles de joieria codi 3.32
- Indústries minerals i de la construcció (codi 4) CAP
- Indústria química (codi 5) CAP
- Indústria tèxtil de la pell i cuirs (codi 6), únicament
  1. Tallers de confecció (codi 6.10), fins a 200 m<sup>2</sup>.
- Indústria alimentària (codi 7), únicament
  1. Carnisseries amb obrador (codi 7.6), fins a 200 m<sup>2</sup>.
  2. Paneteries (Fleques), (codi 7.7), fins a 200 m<sup>2</sup>.
- Indústria de la fusta, suro i mobles (codi 8), únicament
  1. Fusteries sense pintura ni vernís, (codi 8.9), fins a 200 m<sup>2</sup>.
- Indústria del paper (codi 9) CAP

- Gestió de gesidus (codi 10) CAP
- Activitats agroindústries i Ramaderes (codi 11) CAP
- Altres Activitats (codi 12), únicament
  1. Tallers de Reparació mecànica, sense pintura (codi 12.18.b)
  2. Tallers de reparació automòbils, sense pintura ni xapa, (codi 12.19.b)
  3. Magatzems amb carrega de foc < 250.000 Mj, (codi 12.21)
  4. Laboratoris d'anàlisi (codi 12.23)
  5. Centres d'assistència primària (codi 12.26)
  6. Centres geriàtrics (codi 12.27)
  7. Serveis funeraris (codi 12.31)
  8. Centres veterinaris (codi 12.32)
  9. Centres que alberguen i comercialitzen animals (codi 12.33), únicament comercialització
  10. Activitats recreatives (codi 12.35)
  11. Hosteleria (codi 12.36)
  12. Bugaderia no industrial (codi 12.40)
  13. Instal·lacions de neteja en sec (codi 12.41)
  14. Instal·lacions de radiocomunicació (codi 12.44.b)
  15. Garatges i Aparcaments (codi 12.46)
  16. Centres docents (codi 12.48)
  17. Establiments comercials (codi 12.50)

#### **5. Actualització de la classificació de les activitats**

Aquesta regulació queda sotmesa a l'actualització de la classificació d'activitats que pugui ser aprovada en desenvolupament de la legislació vigent.

#### **6. Consideració de categoria quan s'apliquen mesures correctores**

1. Quan, a través dels mitjans tècnics correctors utilitzables i de reconeguda eficàcia s'eliminin o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'Administració pot considerar aquesta activitat -a tots els efectes- com de categoria immediatament inferior.
2. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior, i en el termini de temps que s'atorgui a l'industrial per a l'esmena de deficiències o l'adopció d'altres mesures no es garantis l'eficaç funcionament, l'Administració pot acordar la cessació o la clausura de l'activitat no permesa segons les normes generals.

#### **7. Regulació**

1. L'adaptació de les categories industrials anteriors als teixits urbans actuals, definits ex-novo pel Pla, es regula en la normativa de zones o sectors de sòl urbanitzable i tipus d'ordenació del sòl urbà, i d'acord amb els límits que imposi la normativa sectorial que sigui aplicable.
2. Les indústries de categoria superior a la segona no són tolerades o admeses a distàncies inferiors a 15 metres respecte d'equipaments culturals, religiosos, espectacles públics, assistencials, sanitaris i docents.
3. Les instal·lacions de condicionament domèstic poden disposar dels elements i de la potència que requereixin, sempre que s'instal·lin amb les precaucions tècniques adients, per evitar molèsties al veïnat. El soroll es mesura en decibels i la determinació del límit es fa en el domicili del veí afectat per les molèsties, on en les condicions menys favorables no és sobrepassaran els nivells que indica al respecte l'Ordenança municipal sobre la protecció del medi ambient.

#### **8. Instal·lacions de telefonia mòbil i de radiocomunicació**

1. Pel que fa a l'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació, s'estarà a allò que estableix el Decret 148/2001 de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació, i a l'Ordenança municipal reguladora de les activitats i instal·lacions de radiocomunicació.
2. Mitjançant els instruments jurídics previstos a l'apartat anterior es regula la intervenció administrativa d'instal·lacions de radiocomunicació pel que fa als aspectes d'implantació en el territori des del punt de vista d'impacte visual i sobre el medi ambient i la població.

## B.5 REGULACIÓ DE L'ÚS EXTRACTIU

### 1. Definició

1. Es consideren àrees extractives aquells sòls en els quals es realitzen activitats d'extracció o moviment de terres, àrids o qualsevol tipus de roca.
2. Aquestes activitats sempre tenen caràcter temporal i provisional.

### 2. Prohibició

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en els sòls urbà i urbanitzable.

### 3. Regulació de l'ús extractiu

1. Les activitats extractives estan sotmeses al règim d'autorització o llicència ambiental d'acord amb el que preveu el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental.
2. Les activitats extractives estan sotmeses a llicència municipal, i als compromisos de restauració d'acord amb el marc legal bàsic referent a la protecció i restauració dels espais afectats per les activitats extractives a cel obert.
3. A més, l'atorgament de les corresponents autoritzacions ambientals, està subordinat al compliment dels requisits següents:
  - a) El respecte a les condicions paisatgístiques rurals pròpies del municipi.
  - b) La conservació dels boscos i de les arbrades.
  - c) No desviació, disminució o pol.lució dels corrents d'aigües superficials o subterrànies.
  - d) La preservació de l'ambient natural de les riberes i torrents.
4. El Pla d'ordenació urbanística municipal no ha previst cap localització específica amb prioritats per a l'autorització d'activitats extractives.

### 4. Documentació de la sol.licitud de llicència

La sol.licitud de llicència municipal ha de concretar necessàriament els punts següents:

- a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, assenyalant específicament els desmunts o terraplens previstos, la durada aproximada de l'explotació i el compliment de les condicions i requisits a què es refereix l'article anterior.
- b) Menció específica de les precaucions adoptades per a no afectar la conformació del paisatge.
- c) Testimoni fefaent del títol de propietat del terreny on es vol fer l'extracció. Si el sol.licitant de l'autorització no és el propietari, a més, ha de presentar el corresponent permís de la propietat.
- d) Descripció de les operacions d'extracció amb els perfils corresponents. S'ha d'exposar també l'estat en que quedarà el terreny un cop efectuada l'extracció i les operacions que el sol.licitant de la llicència es compromet a realitzar per a reintegrar els sòls afectats al seu entorn paisatgístic.  
Aquesta descripció de les operacions d'excavació o desmunt s'ha d'acompanyar d'un estudi enfocat a la restitució de l'espai volumètric generat per l'extracció, que retorni la finca al seu estat original com espai natural, considerant-se a aquests efectes com a elements fonamentals a conservar les característiques superficials de pendent i vegetació i les subterrànies de granulometria i de dinàmica hidrogeològica local.
- e) Estudi geològic sobre la delimitació de l'espai de l'explotació en profunditat i en funció de la hidrogeologia local, per a demostrar que l'extracció no sobrepasarà en cap cas les cotes màximes de les diverses oscil.lacions de nivell freàtic.
- f) Indicació del volum de terra i roca que s'han de remoure i/o del volum d'àrids que s'extraurà.
- g) Garanties suficients de caràcter patrimonial respecte a allò previst en els paràgrafs anteriors.

### 5. Altres requisits

1. L'Ajuntament pot denegar la llicència, malgrat el compliment de tots els punts anteriors, quan consideri que la realització de les activitats extractives pugui afectar negativament, d'acord amb criteris objectius, la morfologia, el paisatge i l'ambient del terme.
2. L'efectivitat de la llicència resta condicionada a la prestació o establiment de les garanties econòmiques i de tot ordre corresponents.
3. Quan, per a la restitució de les condicions naturals, sigui necessària la repoblació d'arbres, s'

ha d'imposar al titular de la llicència l'obligació d'efectuar-la amb arbres de l'espècie preexistent i de tenir cura de la plantació fins que hagi arrelat i pugui desenvolupar-se de forma natural i autònoma.



## B.6 REGULACIÓ DE L'ÚS D'APARCAMENT I ESTACIONAMENT

### 1. Definició

1. S'entén per "estacionament" l'àrea en espai obert fora de la calçada, especialment destinada a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designen amb el nom de "garatge i/o aparcament" els espais situats en el subsòl, sòl o edificacions, i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles, tant per a ús privat com en règim d'explotació econòmica, per a la instal·lació dels quals és preceptiva la llicència o el permís ambiental, quedant exclosos d'aquesta obligació els garatges dels habitatges unifamiliars, fins a un màxim potencial de tres vehicles.
3. Les condicions de construcció s'apliquen als locals i instal·lacions per aparcament o garatges.

### 2. Reserva d'espais per a estacionament i condicions

1. Els plans parcials urbanístics, els plans de millora urbana i els plans especials urbanístics, si es deriva de les seves finalitats, han de preveure sòl per a estacionament, en funció de l'edificabilitat i dels usos, de manera que s'asseguri suficient espai per a parades terminals de vehicles automòbils. Igualment, en la regulació dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, i en els corresponents plànols d'ordenació, es contenen determinacions específiques per alguns espais adscrits a l'esmentat ús.
2. Les determinacions o exigències mínimes previstes per a qualsevol espai d'estacionament fora de la calçada han de respectar les regles següents:
  - a) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a m<sup>2</sup> d'estacionament resulti un nombre fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es pot descomptar. Tota fracció superior a la meitat s'ha de computar com a un espai més per a estacionament.
  - b) Els espais d'estacionament exigits en aquestes Normes s'han d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans", ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.
  - c) Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'ha de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2.30 m. d'amplada per 4,80 m. de llargària.
  - d) Qualsevol espai d'estacionament s'ha d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui suficient per a l'accés i la sortida dels vehicles, coherentment amb el moviment de trànsit.
  - e) Els espais oberts per a estacionament s'han d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes, s'han d'establir els voltants necessaris de l'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.
  - f) A les àrees d'estacionament no és permesa cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació.

### 3. Previsió d'aparcament en els edificis

1. Els edificis de nova planta, llevat dels que es construeixin a la zona 1 sempre que en aquest darrer cas el vial al que donin façana tingui una amplada inferior a 6 m., s'han de projectar de manera que comptin amb plaça d'aparcament a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, a raó de 20 (vint) m<sup>2</sup> mínims per cada plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voravies, i excloses les instal·lacions de servei.
2. Les places mínimes d'aparcament que s'han de preveure són les següents:

#### **Edificis d'habitatges**

- a) En sòl urbà, una plaça per cada habitatge menor de 100 m<sup>2</sup> construïts i 1,2 places per cada habitatge més gran de 100 m<sup>2</sup> construïts, sempre que l'edifici tingui més de 3 habitatges.
- b) En sòl urbanitzable, objecte d'un pla parcial urbanístic, i en el sòl urbà objecte d'un pla especial urbanístic o de millora urbana, les que es fixin en aquests mateixos plans, amb el límit mínim d' 1,2 places per cada 100 m<sup>2</sup> d'edificació, en espais tancats per projectes de nova planta, completant-se l'estàndard legal mitjançant la reserva de superfície d'estacionament.
- c) En els edificis d'habitatges de nova planta de promoció pública i règim protegit, una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> construïts.

**Edificis adscrits a l'ús d'oficines**

Una plaça d'aparcament per cada 50 m<sup>2</sup> de superfície útil dedicada a oficines o despatxos.

**Edificis adscrits a l'ús comercial**

- a) La dotació d'aparcament prevista per als grans establiments comercials s' ha d'ajustar al que estableix l'article 7 de l'Ordre de 26 de setembre de 1997, sobre tipologia dels equipaments comercials.
- b) En el seu defecte, quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb destinació comercial, excedeixi de 400 m<sup>2</sup>, s'ha de comptar amb una plaça d'aparcament per cada 80 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

**Locals destinats a ús industrial**

Una plaça d'aparcament o estacionament per cada local de superfície superior a 200 m<sup>2</sup>, amb el mínim d'una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre.

**Edificis adscrits a l'ús hoteler**

Una plaça d'aparcament per cada 3 habitacions dobles o l'equivalent en senzilles.

**Clíniques, Sanatoris, Hospitals**

Una plaça d'aparcament per cada cinc (5) llits.

3. Allò que s'ha disposat en l'apartat anterior sobre previsions mínimes de places d'aparcament és aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació del volum edificat. La previsió ha de ser la corresponent a l'ampliació. També s'apliquen aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal.lacions que comportin un canvi d'ús. No obstant, quan de l'aplicació dels mòduls dels apartats anteriors, l'exigència de places d'aparcament sigui inferior a vuit, s'admet que les places d'aparcament es localitzin en un altre edifici que no estigui allunyat més de 100 m. de l'edifici objecte llicència; en qualsevol cas s'ha de demostrar la vinculació d'aquests aparcaments a aquells usos que motiven la llicència.

4. A més de la reserva obligatòria de places d'aparcament, en els edificis que es destinin totalment o parcial a usos de venda al detall, grans magatzems de venda comercial, indústries i altres magatzems en general, s'ha de preveure dins de la finca i amb accés directe des de la via pública un espai de càrrega i descàrrega, de tres metres d'amplada i fondària mínima de deu metres, per cada 1500 m<sup>2</sup> o fracció destinats a les activitats esmentades, amb un mínim de dues places a partir dels 1500 m<sup>2</sup>. En els edificis amb aquestes funcions de 500 a 1000 m<sup>2</sup> de superfície és suficient reservar una plaça de tres per vuit metres. Aquests espais només poden ser utilitzats per a la funció prevista. Resten exempts per tant de l'obligació de disposar d'aquest espai de càrrega i descàrrega els edificis o establiments descrits de superfície inferior a 500 m<sup>2</sup>.

No es consideren adequats per a l'emplaçament de les activitats esmentades els locals que no puguin complir amb la condició d'aquest apartat, ni tampoc aquells altres en què les condicions del carrer d'accés existent o previst pel planejament no permetin la maniobra del vehicle per al transport de mercaderies per a facilitar l'entrada.

Les determinacions d'aquest apartat no són d'obligat compliment en els casos que atemptin contra la integritat d'edificis o valors protegits, i de manera general, a la zona 1.

**4. Condicions de les places d'aparcament i garatge**

1. Cada plaça de garatge o aparcament ha de disposar d'un espai totalment lliure configurat per un mínim de 2.20 per 4.50 m. S'admet un 25 % de places de 2 per 4 m. que s'han de grafiar en el projecte d'edificació.

2. Als garatges i aparcaments d'ús públic per a vehicles lleugers, cal reservar permanentment, a la planta de més fàcil accés, i tan a prop com sigui possible d' aquest accés, almenys un dos per cent de les seves places, i sempre com a mínim una plaça, per a vehicles que transportin passatgers minusvàlids. Aquestes places han de tenir unes dimensions mínimes de 3,30 per 4,50 metres.

3. En el cas de l'existència de pilars, l'amplada de les places es pot prendre entre eixos de pilars, però en tot cas ha de quedar una amplada lliure mínima de 2,00 metres.

4. En les places amb un dels laterals tancat, l'amplada mínima lliure de la plaça ha de ser de 2,20 metres.

5. L'amplada lliure mínima dels passadissos de maniobra i de circulació és de 4,5 metres.

### **5. Característiques de la construcció**

Els locals i establiments per a l'ús de garatge i aparcament:

- a) Han de construir-se amb materials incombustibles resistent al foc i únicament es permet l'ús de ferro per a les estructures si es troba protegit per una capa de formigó o un altre aïllant d'equivalent eficàcia de 3 cm., com a mínim, de gruix.
- b) El paviment ha de ser impermeable, anti-lliscant i continuat.
- c) No poden tenir comunicació amb altres locals dedicats a activitats diferents, llevat dels destinats a tallers per a la reparació de vehicles.
- d) No poden tenir obertures a patis de parcel·la que estiguin oberts a caixes d'escapes.
- e) Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, han de fer-ho mitjançant vestíbuls d'independència, sense obertures comunes llevat de la porta d'accés, la qual ha de ser resistent al foc un mínim de 60 min., i estar proveïda d'un dispositiu per a tancament automàtic.
- f) La il·luminació artificial es realitzarà únicament amb làmpades elèctriques i la seva instal·lació s'ajustarà al que disposa el R.E.B.T.. El nivell mínim d'il·luminació serà de 15 lux entre la plaça de garatge i les zones comunes de circulació de l'edifici, i de 50 lux a l'entrada.

### **6. Alçada lliure mínima**

La superfície de pas de vehicles i la considerada d'aparcament ha de tenir una alçada lliure mínima en tots els seus punts de 2.25 m, la qual no pot reduir-se pel pas d'instal·lacions. A l'exterior s'ha d'indicar l'alçada màxima dels vehicles que hi puguin accedir.

### **7. Accessos**

1. Els accessos al local i a cadascuna de les plantes han de tenir l'amplada suficient per a permetre l'entrada de vehicles, sense maniobres i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts, no podent, en cap cas i en tot el seu recorregut, tenir una amplada lliure inferior a 3 metres.
2. Els locals la superfície dels quals excedeixi de 500 m<sup>2</sup> cal que tinguin, com a mínim, 2 accessos, els quals han d'estar, en tal cas, balisats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. Tanmateix, si la superfície és inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, poden tenir un sol accés de 5,0 m d'amplada mínima.
3. L'amplada del accessos s'ha de mantenir en tot el seu recorregut.
4. En el cas que es tracti d'un edifici protegit, la construcció d'accessos s'ha d'executar respectant la correcta conservació de l'edificació, i es poden ajustar les amplades exigides, si ho requereix així la rehabilitació.

### **8. Rampes**

1. Les rampes han de tenir la consideració d'accessos i la seva amplada és la que els correspongui en funció de la superfície d'aparcament a què serveixin. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre i la rampa no permeti la doble circulació, cal que es disposi d'un sistema de senyalització o de bloqueig.
2. Les rampes han de tenir un pendent màxim del 20%, llevat dels quatre primers metres en profunditat immediats als accessos del local, on ha de ser, com a màxim, del 4% quan hagi de ser emprada com a sortida al carrer, tant a immobles plurifamiliars com unifamiliars. El radi interior mínim de gir de la rampa és de 3,50 metres, i el pendent màxim en corba es pren a un metre d'aquest radi interior.
3. Els passadissos pels quals els vehicles hagin de circular en els dos sentits, si el seu recorregut és superior a 30 metres, han de tenir, durant tot el seu recorregut, una amplada suficient per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides sobrepassi els 500 m<sup>2</sup>.
4. En tots els aparcaments d'ús públic, i també en els privats amb superfície superior a 2.000 m<sup>2</sup>, les rampes han de disposar d'una vorera annexa que tingui un ample mínim de 0.60 m i una alçada de 0.15 m respecte al nivell de la calçada.
5. Només en els aparcaments que no disposin de més de 12 places poden admetre's sistemes mecànics substitutius de les rampes.
6. S'admet la utilització de plataformes d'aparcament com a sistema d'optimització de les places,

quan l'aparcament de nova construcció prevegi aquest sistema, tant en el càlcul de sobrecàrregues com en les condicions d'accessos i de seguretat. En els ja existents, només s'admeten en la planta inferior, recolzats directament a sobre de la solera –llevat que es justifiqui facultativament l'estabilitat de l'estructura-, sempre que el projecte d'instal·lació contempli, amb independència de que aquesta sigui només parcial, la incidència resultant d'executar-lo sobre totes les places que puguin ser dotades d'aquests mecanismes i, amb aquesta situació, s'acompleixin la resta de les condicions establertes per a la totalitat de l'aparcament.

### **9. Ventilació**

1. El sistema de ventilació ha de ser projectat i s'ha d'executar amb l'amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació mitjançant les obertures permanents ha de ser, com a mínim, d'un 5% de la del local, quan aquestes es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombrat de l'aire del seu interior. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana, la superfície oberta ha de ser com a mínim d'un 8%.
2. Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi mitjançant patis cal assegurar una renovació mínima d'aire de 15m<sup>3</sup>/hora per metre quadrat de superfície.
3. Les obertures i/o elements pel desfumatge s'han de disposar d'acord amb la norma tècnica NBE-CPI-96.
4. La ventilació forçada es calcula per a una velocitat màxima de 8 m/s.
5. En el cas d'utilitzar-se sistemes mixtes de ventilació forçada/natural, les obertures permanents de la ventilació natural es calculen per a una velocitat de l'aire no superior a 0,5 m/s.

### **10. Resistència**

1. El sostre dels garatges la planta superior dels quals estigui ocupada per habitatges o locals freqüentats pel públic ha de tenir una resistència mínima de 500 kg. per m<sup>2</sup> de sobrecàrrega, i ha d'estar protegit per una capa de guix. Quan no es compleixin aquests requisits cal que hi hagi una cambra d'aire, en comunicació amb l'exterior, situada entre el sostre del local i el cel ras, que s'ha de construir de material incombustible i aïllant tèrmic, suportat per materials d'ídèntiques característiques.
2. Com a mínim el sòl o forjat ha de tenir la mateixa resistència.

### **11. Protecció d'obertures**

1. Han d'estar protegides amb reixa o amb tela metàl·lica les obertures i finestres que donin a les façanes anteriors o posteriors.
2. Quan el local formi part d'un edifici d'habitatges o d'oficines i es prolongui més enllà de la façana posterior, sempre que hi recaiguin obertures alienes, a menys de cinc metres d'alçada, cal que s'hi construeixi un sostre continuat i resistent al foc, que sobresurti com a mínim tres metres de la façana posterior de l'edifici.

### **12. Sortida d'emergència**

A partir de 100 m<sup>2</sup> d'aparcament, computats amb independència de l'accés o accessos de vehicles, cal que existeixi una sortida d'emergència a l'exterior del local, independent i aïllada de l'escala general de l'edifici. Quan el local disposi de dos accessos independents distanciats per més de 10 m. pot prescindir-se de la sortida d'emergència.

### **13. Conducció d'aigua, extintors, detectors, etc**

S'han de disposar d'acord amb el que determina la norma NBE-CPI-96, o la que la substitueixi en el futur.

### **14. Prohibicions**

1. Es prohibeix l'emmagatzematge de carburants i de materials combustibles.
2. Es prohibeix encendre foc a l'interior dels locals adscrits a l'ús d'aparcament, i a aquests efectes s'han de fixar els avisos adients en llocs ben visibles i amb caràcters perfectament llegibles.
3. Es prohibeix el tancament de places d'aparcament, excepte quan pertanyin a habitatges unifamiliars; en aquests cas la capacitat de l'aparcament ha de ser per a un màxim de dos vehicles, ha de disposar d'accés directe a l'habitatge, el tancament frontal ha de ser amb porta

calada en més del 50% i les condicions de ventilació de l'aparcament no han de quedar afectades pel tancament.

4. Es prohibeix la construcció de trasters dins l'aparcament.

5. Una zona destinada a trasters pot ser accessible des de l'aparcament, a través de vestíbul d'independència, i sempre que disposi d'un altre accés independent del propi aparcament.

6. Només es permet la construcció en les places d'aparcament d'armaris trasters amb una fondària màxima d' 1,20 metres, tot el front calat i dimensions mínimes de la plaça resultant de 2,20 x 4,50 m.

7. Està prohibida la ubicació de dipòsits d'aigua potable enterrats a l'aparcament, excepte quan es trobin en recintes tancats i la tapa d'accés estigui aixecada un mínim de 0,80 m respecte al nivell del terra de l'aparcament.

#### **15. Aplicació de normes tecnològiques**

En qualsevol cas, a més de les normes urbanístiques, són aplicables les normatives sectorials que es trobin vigents.

#### **16. Supòsit especial de denegació**

L'Ajuntament pot denegar motivadament la instal·lació de garatges o aparcaments en finques situades en vies que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars ho facin aconsellable, llevat que s'adoptin les mesures correctores escaients mitjançant les condicions que cada cas requereixi.

#### **17. Llicència**

Estan subjectes a prèvia llicència o permís municipal ambiental de l'Administració municipal la instal·lació, ampliació i modificació de garatges i aparcaments. En la sol·licitud corresponent s'ha de fer constar, de manera expressa, a més dels requisits generals pertinents, la naturalesa dels materials amb els que s'hagi de construir el local, el nombre, pendent i dimensions de les rampes i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per a evitar incendis i altres perills.

La regulació de l'ús industrial establerta en aquestes Normes s'aplica als garatges o aparcaments, pel que fa al seu emplaçament.

## B.7 REGULACIÓ DE L'ÚS DE CÀMPING I CARAVÀNING

1. La possibilitat d'autoritzar aquest ús requereix la tramitació d'un pla especial urbanístic, atenent els articles 47.6.e. i 67.1.c. de la Llei 2/2002 d'Urbanisme. El pla especial urbanístic a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 188 de la Llei 2/2002 d'urbanisme.
2. Caldrà preveure la formació d'un espai lliure arbrat, que ocupi una posició central, amb caràcter unitari i d'una superfície equivalent, almenys, a 35 m<sup>2</sup> per a cada plaça d'acampada i no resulti inferior al 20% de la superfície ordenada. Aquest espai es podrà destinar al lleure, esbarjo, zones esportives i de jocs vinculades al càmping.
3. Les unitats màximes de llocs d'acampada seran d'una cada 200 m<sup>2</sup> de superfície total del càmping.
4. Caldrà fer la previsió d'un lloc d'aparcament per cada plaça d'acampada. Es preveurà una reserva de terrenys amb capacitat equivalent al 50% dels llocs d'aparcament en una posició propera a l'entrada del càmping i resguardada de les vistes dominants.
5. Caldrà preveure la formació de barreres vegetals, formades per la vegetació característica del lloc, en el perímetre del càmping i amb més densitat, en els llocs de vistes dominants des de l'exterior i al voltant de les construccions fixes dels serveis del càmping. El pla especial reflectirà amb exactitud aquestes plantacions.
6. El pla especial determinarà les obres i instal·lacions necessàries per a dotar dels serveis adequats al càmping, que abastaran almenys, els accessos; la captació, potabilització, dipòsit i distribució de l'aigua potable; la xarxa d'aigües residuals, la seva depuració i abocament; la connexió, transformació i xarxa de distribució d'energia elèctrica; i la xarxa d'enllumenat.
7. En funció de l'interès i del valor paisatgístic de l'indret on es proposa l'actuació, es limitaran, i així s'especificarà en el document tècnic, la proporció de llocs d'acampada destinats a caravanes entre el 0% i el 50%.
8. Els llocs assenyalats per a l'acampada de caravanes estaran ubicats en la posició més resguardada de les vistes dominants des de l'exterior.
9. Les instal·lacions i construccions residencials que poden resultar de caràcter fix, com "bungalows", construccions prefabricades, cases transportables, "mòbil-home" i caravanes permanents, ancorades o recolzades podran ésser com a màxim un 20 % del total de places del càmping.

## **B.8 CLASSIFICACIÓ D'ACTIVITATS SEGONS EL RÈGIM D'INTERVENCIÓ**

### **1.- Classificació d'activitats sotmeses al règim d'intervenció**

Les activitats sotmeses als sistemes d'intervenció administrativa que es regulen es classifiquen en:

- Industrials
- Mineres
- Agrícoles i ramaderes
- Energètiques
- Comercials i de serveis
- Recreatives, espectacles i d'oci
- De gestió de residus

### **2.- Qualificació de les activitats sotmeses al règim d'intervenció**

Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte els annexos d'activitats que estableix la Llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, així com les corresponents ordenances reguladores:

- a) Activitats sotmeses al règim d'autorització (Annex I del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)
- b) Règim de llicència amb informe preceptiu (Annex II.1 del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)
- c) Règim de llicència (Annex II.2 del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)
- d) Règim de comunicació (Annex III del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)

### **3.- Disposició de les activitats segons el règim d'intervenció**

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

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

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

## B.9 SITUACIÓ RELATIVA DE LES ACTIVITATS

### **Edifici aïllat**

S'entén per edifici aïllat el que deixa una franja lliure d'edificació, tant amb els edificis confrontants com amb el carrer.

### **Edifici independitzat**

S'entén per edifici independitzat, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell amb parets de separació amb els predis confrontants a partir dels fonaments, deixant un espai lliure mitjà de 15 cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, excepte a les façanes on es disposarà d'aïllament per junts de dilatació, i a la part superior, on es disposarà una tanca o protecció amb material elàstic, per tal d'evitar la introducció de deixalles o aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació dels junts de dilatació de façanes i la protecció superior són a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

### **Situacions relatives de l'activitat**

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

#### **Situació 1: Dins del sòl urbà residencial**

- a. En planta soterrani d'edifici d'habitatges amb accés independent.
- b. En planta baixa d'edifici d'habitatges amb accés independent
- c. En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per mitjà d'espais comunitaris
- d. En planta pis d'edifici d'habitatges amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.

#### **Situació 2: Dins del sòl urbà residencial**

- a. En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu
- b. En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge
- c. Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu

#### **Situació 3: En zones industrials dins del nucli urbà**

- a. En edifici independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat
- b. En edifici independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat

#### **Situació 4: En zones industrials separades del nucli urbà**

- a. En edificis aïllats fins a 7 metres de les parcel·les veïnes
- b. En edificis aïllats més de 7 metres de les parcel·les i dedicats a una única activitat.

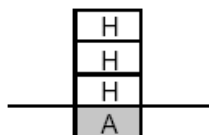
#### **Situació 5: En zones allunyades del nucli urbà**

- a. En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.

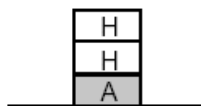


*Grafies que representen les situacions relatives de les activitats*

1. Sòl urbà residencial



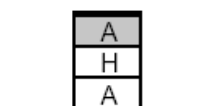
(a) Accés independent



(b) Accés independent

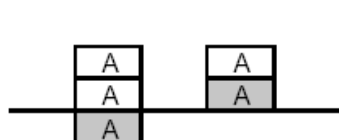


(c) Accés comunitari

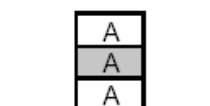


(d) Accés comunitari

2. Sòl urbà residencial



(a) Accés exclusiu

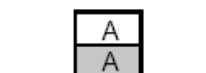


(b)

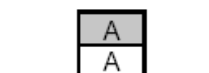


(c)

3. Zones industrials dins del nucli urbà



(a) Ús no exclusiu a una activitat



(b) Ús exclusiu a una activitat



4. Zones industrials separades del nucli urbà



(a) < 7m



(b) > 7m

5. Zones allunyades del nucli urbà



A: activitat      H: habitatge  
 Situació de l'activitat

## **B.10 INCIDÈNCIA DELS USOS EN L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT**

### **1.- *Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient***

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

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

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

- Sorolls i vibracions
- Contaminació atmosfèrica
- Aigües residuals
- Residus sòlids
- Activitats extractives
- Construccions ramaderes
- Càrrega i descàrrega
- Aparcament
- Olor
- Radiacions electromagnètiques
- Risc d'incendi
- Risc d'explosió

3.- Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

### **2.- *Regulació supletòria***

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament en els articles anteriors, se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

### **3.- *Simultaneïtat d'usos***

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

### **4.- *Mesures tècniques correctores***

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.

2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient no estiguin permesos en una determinada zona, els Serveis tècnics municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.

3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits

màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'administració podrà acordar el cessament o clausura de l'activitat.

### **5.- Impacte ambiental**

Es sotmetran avaluació d'impacte ambiental:

- Els projectes públics o privats consistents en la realització d'obres i instal·lacions productives relacionats a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i el Decret 136/1999, de 18 de maig, que la desenvolupa.
- Determinats projectes i instal·lacions als que fa referència la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals. Per a la resta de projectes i instal·lacions, la seva aplicació es farà a través del Decret 114/1988, de 7 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental, fins a la promulgació de la nova llei d'impacte ambiental que s'està redactant.
- Les transformacions de sòl superiors a 100 ha, segons la disposició addicional segona de la Llei estatal 4/89, de 27 de març, de conservació d'espais naturals i flora i fauna silvestre.
- Les noves carreteres, així com els condicionaments d'antigues vies que suposin canvis de traçat, segons el que estableix la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres.
- Els circuits permanents no tancats, segons el Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, que desplega la Llei 9/1995, de 27 de juliol.
- Els supòsits establerts als annexos I i II del Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'Espais d'interès natural, en el cas d'afectar els espais que allà es defineixen. El Decret 213/1997, de 30 de juliol, de modificació del Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'Espais d'interès natural, preveu l'exempció del tràmit per determinades pistes forestals.
- La construcció de línies de tensió superior a 220 kV i una longitud superior a 15km, segons el que estableix a la seva disposició addicional dotzena, la Llei estatal 54/1997, de 27 de novembre, del sector elèctric.

Hauran d'elaborar un estudi d'impacte ambiental:

- Els heliports, regulats pel Decret 284/2000, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 11/1998, de 5 de novembre, d'heliports. L'estudi es sotmetrà al tràmit d'avaluació si aquesta és preceptiva segons la normativa vigent; en cas contrari, el Departament de Medi Ambient haurà d'elaborar un informe sobre les mesures necessàries per a la protecció del medi.

Menció a part requereix l'avaluació d'activitats extractives, que està regulada específicament per la Llei 12/1981, de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais d'especial interès natural afectats per activitats extractives, i el Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives.

Finalment cal fer referència a la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, que estableix en els projectes d'obres i instal·lacions que s'hagin de sotmetre al procediment d'avaluació d'impacte ambiental i que afectin béns integrats del patrimoni arqueològic, s'ha de sol·licitar informació al Departament de Cultura.

## **B.11 NORMATIVA ESPECIFICA PER LES ACTIVITATS RAMADERES AMB FINALITATS INDUSTRIALS I COMERCIALS**

1. Queda prohibida la nova ubicació en el sòl urbà i el sòl urbanitzable delimitat i en una distància de fins a 500 m. en línia recta del mateix de qualsevol tipus de granja, estable, quadra o corral de bestiar amb finalitats industrials i comercials, excepte les de bestiar porcí que serà de 1.000 m.
2. Les activitats ramaderes amb finalitats industrials i/o comercials ubicades en sòl urbà o sòl urbanitzable o a menys de 100 m. del mateixos límits que es trobin en funcionament a l'entrada en vigor d'aquesta ordenança, antiguitat que hauran de justificar mitjançant el llibre de Registre d'Explotacions Ramaderes o qualsevol altre document oficial expedit pel Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya:
  - a) No podran fer ampliacions del nombre d'animals existents.
  - b) No podran sol.licitar canvi d'activitat ramadera.
  - c) No podran sol.licitar llicència urbanística ni permís per realitzar obres de millora, reforma, ampliació de les instal.lacions, excepte quan aquestes obres siguin de manteniment o suposin una millora de caire ambiental en benefici del veïnatge. També es concedirà la llicència urbanística o permís d'obres quan aquestes hagin estat ordenades pel propi Ajuntament o altra administració amb competències per fer-ho.
  - d) No podran canviar de titular, amb l'excepció de les transmissions realitzades entre familiars directes.
  - e) S'els permetrà el desenvolupament de l'activitat existent, i s'els hi dona un termini improrrogable de 15 anys, per que procedixin al seu trasllat fora del sòl urbà o apte per urbanitzar, i a una distància de més de 500-1000 m. (porcí) éssent considerades aleshores com de nova instal.lació.
3. Les explotacions ramaderes de nova instal.lació hauran d'ubicar-se a més de 500-1.000 (porcí) metres en línia recta, fora dels límits del sòl urbà i urbanitzable delimitat.
4. A les activitats ramaderes existents en la data d'aprovació definitiva d'aquesta ordenança, ubicades entre 100 i 500 m. dels límits del sòl urbà i urbanitzable delimitat, s'els permetrà seguir desenvolupant la seva activitat i s'els hi dona un termini improrrogable de 25 anys, per que procedixin al seu trasllat fora del sòl urbà o urbanitzable, i a una distància de més de 500-1000 m. (porcí) éssent considerades aleshores com de nova instal.lació; durant aquest termini no podran fer ampliacions de les instal.lacions ni del nombre d'animals.
5. En el supòsit que l'Ajuntament o qualsevol altra Administració d'àmbit Estatal, Autonòmic, Provincial o Comarcal, que tingui competències per variar, ampliar o modificar els límits del sòl urbà i/o qualificació del sòl, que actualment hi ha definits, ho faci a l'ampar de les disposicions legalment establertes, i que per aquest fet entrin a formar part del sòl urbà o urbanitzable instal.lacions ramaderes que en l'actualitat son en sòl rústic, els hi serà d'aplicació l'apartat 2 de la present normativa; i pel que fa referència a l'apartat 2.e) i 4)vel termini de 15 i 25 anys, comptarà a partir del dia 1 de gener de l'any següent al de l'aprovació definitiva de la variació soferta pels límits del sòl urbà.
6. No es podran aplicar els residus ramaders (purins i fems) com a fertilitzants a les terres de conreu a menys de 300 m. en línia recta, fora dels límits del sòl urbà durant el període entre el dia 15 de juny i el dia 15 de setembre i la resta de l'any a 60 m. del sòl urbà i qualsevol casa habitada.
7. Es protegeix especialment les zones de captació d'aigua pel subministrament del consum de població i fonts públiques per l'edificació de noves instal.lacions ramaderes i de qualsevol altra activitat que pugui ser nociva i contaminant, així mateix dels abocaments de residus(purins i fems) que no es podran fer a una distància inferior de 100 m. en línia recta de la referida captació d'aigua potable.