

Article 44. Definició.

1. Aquest POUM defineix diversos conceptes (o paràmetres) en torn dels quals s'estableix el necessari diàleg entre aquest planejament i el planejament derivat i/o els projectes que el desenvoluparan.

Tenint en compte aquests conceptes es classifiquen en els apartats següents:

Sobre l'ordenació de sectors, àrees i conjunts d'edificis.

Sobre el carrer i l'alineació

Sobre l'illa i la parcel·lació

Sobre el solar i l'edifici

Sobre el paisatge i l'estètica.

2. Les definicions del conceptes que s'inclouen en aquest títol són generals i hauran de ser completades pel planejament derivat, el projecte, o la regulació detallada de la zona corresponent. Són els elements de la gramàtica urbanística que defineix el pla. No mesures generals aplicables exactament en cadascuna de les situacions.

3. En la determinació de mesures, valors i quantitats, sempre predominarà l'atenció a les circumstàncies locals. En l'ordenació del territori mai no és correcte establir una jerarquia de condicions que comencen pel general fins el local.

CAPÍTOL I

SOBRE L'ORDENACIÓ DE SECTORS, ÀREES I CONJUNTS D'EDIFICIS

Article 45. Definició.

2. S'estableixen els següents conceptes sobre l'ordenació general de conjunts d'edificis:

Sobre la distinció entre públic i privat:

- Superfície de sòl d'aprofitament públic.
- Superfície de sòl d'aprofitament privat.

Mesures quantitatives de l'edificació:

- Edificabilitat bruta per àrea o per sector.
- Edificabilitat màxima.
- Densitat d'habitatge.
- Edificabilitat neta de parcel·la o illa.
- Ocupació màxima de l'illa o parcel·la.

Sobre la regulació de la forma i situació de l'edificació.

- Envoltant màxima d'edificació.
- Superfície de sostre edificable.

Article 46. Sobre la distinció entre sòl públic i privat.

En el planejament és essencial la distinció entre sòl públic i privat. La correcta disposició del sòl públic és garantia de la millora de la condició del sòl privat. La correcta estructura del sòl públic és complementa pel compliment de les condicions de respecte al medi ambient i impacte en el territori.

El sòl d'aprofitament públic comprèn els terrenys d'un sector o una àrea adscrits a sistemes.

El sòl d'aprofitament privat comprèn els terrenys d'un sector o àrea no adscrits a sistemes i, per tant, d'acord amb les condicions que siguin aplicables, susceptibles d'ésser edificats o utilitzats per a usos privats.

Article 47. Mesures quantitatives de l'edificació.

Per a limitar quantitativament la capacitat d'incloure volum edificats en les diverses àrees, zones o sectors, s'utilitzen els criteris següents:

1. Edificabilitat bruta per zona, àrea, polígon o sector

És el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m²st/m²s (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl) de l'àrea de referència de cada sector o unitat de zona.

2. Edificabilitat màxima

És el resultat de distribució de l'edificabilitat bruta màxima entre totes les parcel·les de cada unitat de la zona o sector.

En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani.

En l'edificabilitat també es computaran els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació. En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat total computada no superarà la que resulti de la projecció de l'edificació en pla horitzontal.

3. Densitat d'habitatge

És l'índex que indica el nombre més alt d'habitatges admesos en una àrea. S'expressa en habitatges per hectàrea (habitatges/hectàrees).

4. Edificabilitat neta de parcel·la o illa

És el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m²st/m²s (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl) corresponent a la divisió de les superfícies de sostre edificables per la superfície de la parcel·la, illa, o, en el seu cas, del sòl d'aprofitament privat. En el seu càlcul s'exclouen els sistemes.

5. Ocupació màxima de l'illa o parcel·la

És la mesura quantitativa que relaciona l'ocupació de l'espai edificat amb l'illa o la parcel·la. Es mesura en percentatges.

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.

Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la excepte quan es fa menció explícita de fer-ho possible en la regulació de la zona.

Article 48. Sobre la regulació de la forma i situació de l'edificació.

1. Envoltant màxima d'edificació

En general, aquest POUM assenyala envoltants màximes d'edificació en sòl urbà. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzables aquestes envoltants màximes d'edificació hauran de ser assenyalades pel planejament derivat corresponent.

En particular, aquestes envoltants màximes es concreten de la manera següent.

En la zona "Nucli urbà" aquest POUM fixa les envoltants màximes d'edificació a través del dibuix del perímetre, grafiat d'alineacions de façana i de fondàries edificables, que localitza l'edifici en un lloc i l'assenyalament de l'altura reguladora màxima.

En la zona "Ordenació volumètrica predefinida" s'assenyalen perímetres, més o menys flexibles i exempts de les alineacions de carrer.

2. Superfície de sostre edificable

És la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos i pisos. Es a dir la quantificació de la superfície delimitada a través de les envoltants anteriors o, alternativament, la mesura de l'edificació existent en un sectors, polígon o zona.

Serán computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin.

No serán computades les superfícies d'accessos públics sota pòrtics, ni els porxos oberts, ni les superfícies de sostre per a dotacions públiques, ni els cossos sortints oberts.

CAPÍTOL II SOBRE EL CARRER I L'ALINEACIÓ

Article 49. Definició.

1. En sòl urbà, aquest POUM estableixen diversos conceptes o criteris que relacionen el carrer o espai públic amb l'espai privat o solar edificable, i, generalment, la façana de l'edifici.

Per això, s'estableixen els següents conceptes:

- Alineació de carrer o vial.
- Rasant de carrer.
- Reculada de l'edificació.

2. En sòl urbanitzable grafia localitzacions preferents dels carrers i avingudes estructuradors. Aquests traçats són indicatius i hauran de ser perfeccionats pel planejament derivat que desenvolupi el POUM.

Article 50. Alineacions i rasants.

1. Alineació

És la línia que estableix els límits al sòl d'aprofitament privat i, en el seu cas, l'edificació al llarg dels vials.

2. Línia de façana

És la línia que limita la situació de la façana de l'edifici en l'espai immediat al carrer. En alguna zona coincideix amb l'alineació del carrer. En altres, se separa del carrer deixant un espai intermedi de jardí o pati. Quan s'estableix un perímetre regulador, queda englobada per aquest.

3. Rasant

És la línia que fixa l'altimetria del carrer o vial. És fixada per la base topogràfica dels plànols d'ordenació.

Article 51. Reculada de l'edificació o espai intermedi entre l'alineació de vial i l'alineació d'edificació.

1. La reculada és la separació de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ésser d'illa, d'edificació o de plantes. L'espai entre l'alineació de vial i de façana s'anomena espai intermedi.

2. Es distingeix entre les reculades de l'edificació obligatòria i les facultatives.

Les reculades obligatòries fixen en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 referint-se sempre a la totalitat de les plantes de l'edifici.

Les condicions de les reculades facultatives es fixen en la regulació de les zones

CAPÍTOL III SOBRE L'ILLA I LA PARCEL·LACIÓ

Article 52. Definició.

1. El POUM estableix els conceptes i regles que defineixen la situació de l'edifici en el conjunt de l'illa. Les quals, alhora, regulen les modalitats de parcel·lació.
2. Aquests conceptes s'agrupen en els apartats següents:

Definicions generals:

- Illa.
- Parcel·la.
- Solar.

Conceptes que fan referència a la interrelació dels edificis:

- Fondària edificable.
- Línia d'alineació interior.
- Espai lliure interior d'illa.
- Espai intermedi lliure d'edificació.
- Separacions mínimes.
- Ocupació màxima de parcel·la.

Article 53. Definicions generals.

1. Illa

És la superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües, o, també, la vialitat i terrenys de sistemes.

2. Parcel·la

Porció de sòl urbà edificable i unitat de propietat.

3. Solar

Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per a ésser edificada immediatament.

Article 54. Interrelació entre els edificis a l'interior de les illes.

1. Fondària edificable

És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'espai lliure interior de l'illa. Assenyala el límit màxim d'edificació en aplicació de la fondària edificable. És grafiada en els plànols d'ordenació.

2. Espai lliure interior d'illa

És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani.

3. Espai intermedi lliure d'edificació

És l'espai format pels terrenys, situats entre l'alineació de vial i l'edifici, resultat de les reculades previstes o permeses pel POUM. Deriva per aplicació de les regles sobre localització de l'edificació i/o ocupació màxima de parcel·la

En general aquest espai, quedarà lliure d'edificació i no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació

Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes per als patis mancomunats o segons el previst si és el cas respecte als espais lliures privats mancomunats.

4. Separacions mínimes

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

2. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partició de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos, en el seu cas, els cossos sortints.

5. Ocupació màxima de parcel·la

És l'índex que quantifica les relacions entre l'àrea ocupada per l'edifici i el conjunt d'espais lliures interiors de l'illa. És la relació entre la projecció de totes les plantes de l'edifici o el conjunt dels edificis i la superfície del solar i la part edificable de l'illa.

CAPÍTOL IV SOBRE L'EDIFICI RESIDENCIAL

Article 55. Definició.

1. En aquest apartat s'inclouen els paràmetres i conceptes que regulen el desenvolupament de l'edifici en el solar i les diferents parts components de l'edifici.

En relació a aquests conceptes és d'aplicació el Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat i sobre la cèdula d'habitabilitat.

2. S'estableixen els següents conceptes:

Sobre les mesures generals de l'edifici:

- Altura reguladora màxima, nombre màxim de plantes, Equivalències d'altura i regles sobre la determinació de l'altura.
- Edificació principal i auxiliar.

Sobre les parts de l'edifici:

- Planta baixa.
- Planta soterrani.
- Plantes pis.
- Planta coberta.
- Planta sotacoberta.

Sobre les façanes:

Façana.
Façana posterior.
Mitgera

Sobre les parts volades de les construccions.

- Cossos sortints.
- Elements sortints.

Sobre la ventilació interior i exterior dels edificis.

- Celoberts.
- Patis de ventilació.

Sobre les instal·lacions:

- Elements tècnics de les instal·lacions.

Article 56. Altura i nombre de plantes.

S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: altura i nombre de plantes.

1. Altura reguladora màxima

És la que poden assolir les edificacions.

2. Nombre màxim de plantes

És el nombre de plantes permeses dins de l'alçada reguladora.

En sòl urbà l'altura reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona o sector. En alguns casos es detalla en els plànols d'ordenació.

En sòl urbanitzable es donen indicacions sobre l'altura i el nombre de plantes a les normes generals i les referides als sectors.

Article 57. Edificació principal i auxiliar.

1. A efectes de la determinació de les condicions d'edificació, es distingeix entre l'edifici principal i l'edifici auxiliar. En general, les condicions d'edificació i ús es refereixen a l'edifici principal.

2. Només en alguns casos excepcionals, resultants dels desnivells del terreny i detallats a la normativa específica de les zones, es preveu la possibilitat de construir edificis auxiliars d'ús complementari situats a l'espai lliure interior d'illa o a l'espai intermedi lliure d'edificacions.

Article 58. Planta baixa.

1. És la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

En general, s'intentarà adaptar al màxim els edificis al relleu. Per això s'aplicaran les condicions establertes en les zones o en el planejament derivat que desenvolupi el POUM.

La posició de la planta baixa en relació a les rasants dels carrers es regula en les zones del sòl urbà.

En el sòl urbanitzable s'estableixen normes generals sobre la situació de les plantes baixes, les quals seran desenvolupades en el corresponent planejament derivat.

2. La planta baixa, per ésser habitable, haurà de tenir, entre el sòl i el paviment, una cambra d'aire de 0,20 m., o paviment de ciment Pòrtland artificial impermeabilitzat amb un gruix de 0,20m.

Article 59. Planta soterrani.

1. Les plantes soterrani són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
2. Les plantes soterrani no computen en els índexs d'edificabilitat si l'ús és el de pàrking o d'elements tècnics propis de l'edifici, sempre que no suposin més de dues plantes i en tot cas les plantes ulteriors no derivin del compliment de les previsions sobre places de d'aparcament segons els diversos usos.
3. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'ús residencial o sanitari. Els soterranis, per sota del primer, només podran ésser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Tanmateix, podran autoritzar-s'hi d'altres usos que no siguin d'habitatge i de residència, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc., i el desallotjament de les persones amb seguretat, en aquests casos.

Article 60. Plantes pis.

Són totes les plantes de l'edificació situades per sobre de la planta baixa. La distribució es regularà segons el Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat i sobre la cèdula d'habitabilitat.

Article 61. Planta coberta.

És la darrera planta de l'edifici. En la seva regulació també s'inclouen les condicions de cobriment: tipus de materials, pendants, etc.

Article 62. Planta sotacoberta.

1. És la planta que es pot formar sota el pendent de la coberta en els casos de coberta inclinada. La seva altura es regula a l'articulat propi de les zones.
2. Comptabilitza en el càlcul de l'edificabilitat d'acord amb el que s'estableix al Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat i sobre la cèdula d'habitabilitat.

Article 63. Cossos sortints.

1. Són els cossos que sobresurten de l'alineació de carrer o vial, de la línia de façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior de l'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmuntables.

3. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals amb tancaments indesmuntables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques.
4. Són cossos sortints oberts les terrasses, els balcons i d'altres semblants.
5. La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'Edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
6. Als cossos sortints semitancats, la superfície en planta computarà en un cinquanta per cent (50%) a efectes de l'índex d' Edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable. Però, a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable, deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.
7. Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. Es computaran a efectes de l'ocupació màxima a la planta baixa i si és el cas també a efectes de separacions als límits de parcel·la.

Article 64. Elements sortints.

Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.

Article 65. Celobert.

1. Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
2. Els celoberts poden ésser interiors o mixtes. Són interiors els celoberts que no s'obren a d'altres espais lliures o vials, i són mixtes els oberts a aquests espais.
3. Subsidiàriament es compliran les condicions sobre ventilació que s'estableixen al Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat.
4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d' aquestes normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.
6. Els patis mancomunats es regiran, quant la seva forma i dimensions, amb el disposat per als patis interiors i mixtes.
7. A efectes del disposat en aquest article sobre celoberts interiors es tindran en compte, a més, les següents regles:
 - Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
 - L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti com a celobert servida pel celobert fins a la més elevada.
 - El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
 - Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai

perifèric lliure sense tancaments de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb la superfície de ventilació mínima que s'estableix al Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat i sobre la cèdula d'habitabilitat.

- No es permetrà la instal·lació d'ascensors o similars sense formar una caixa opaca, que no tindrà la consideració de celobert.

Article 66. Patis de ventilació.

1. Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin peces principals de l'edifici, segons el que s'estableix al Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat i sobre la cèdula d'habitabilitat.

2. Els patis de ventilació poden ésser interiors o mixtes.

4. Quant als patis de ventilació, regiran les següents regles:

- No és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
- L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.
- Els patis de ventilació mixtes compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtes.
- Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies; sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del pati. En tots els casos, han de tenir una sortida d'aire en el seu coronament amb una superfície igual o més gran que la seva superfície en planta

Article 67. Ventilació i il·luminació.

- a) En els edificis d'habitatges els dormitoris, no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys, de celoberts. La ventilació i il·luminació d'altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris, menjadors o sales d'estatge, i les de les escales o peces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.
- b) Les sales d'estatge i menjadors sempre hauran de ventilar a un carrer o un pati d'illa.
- c) La ventilació i la il·luminació mitjançant medis tècnics, sense utilització de celobert o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris, menjadors o sales d'estatge quan se n'assegurin les condicions higièniques i hi hagi l'autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges. Les cuines obligatòriament hauran de tenir sobre l'emplaçament de l'aparell de cocció una campana que evacui

els fums a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament l'extracció. Si el conducte és vertical l'extracció podrà ésser activada estàticament.

- d) La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines podran realitzar-se mitjançant celoberts. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.
- e) Es permet la ventilació zenital de les escales mitjançant claraboia de superfície no inferior a 2/3 parts de la caixa d'escala amb una superfície mínima de 1,25 m² i una amplada mínima 1,00 m. En aquest cas, l'ull d'escala haurà de tenir un ample mínim de 30 cm.

Article 68. Elements tècnics de les instal·lacions.

1. Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú o privatiu; com els següents: filtres d'aire; dipòsits de reserves d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per a estendre i assecar la roba i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.

2. Cada habitatge disposarà d'un espai destinat a estenedor. Els estenedors i elements tècnics de les instal·lacions estaran protegits de vistes des del carrer, espai públic o de l'exterior.

3. Els aparells d'aire condicionat mai no podran situar-se en la façana. S'hauran d'integrar en la coberta. Sense que mai no tinguin visibilitat des de l'exterior.

4. Plaques solars. Sempre es permetran plaques solars. Les quals s'han de situar concordant amb les pautes de composició general de l'edifici.

Article 69. Separacions mínimes.

Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partició de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.

Article 70. Activitats i instal·lacions de radiocomunicació.

Les activitats o instal·lacions de radiocomunicació es regularan per la normativa sectorial aplicable.

CAPÍTOL V SOBRE EL PAISATGE I L'ESTÈTICA

Article 71. Criteris generals.

1. En general, els edificis i construccions del municipi hauran de complir dues condicions:

- a. La forma de tots els edificis i construccions en general haurà de respectar el paisatge, la història i la cultura material del lloc on s'assenta. Condició que no significa haver de construir construccions falsament historicistes, sinó generar raonaments actius de respecte i desenvolupament del paisatge.
- b. Hauran de minimitzar el seu impacte en l'entorn, paisatge i edificis propers.

Aquestes condicions es completaran i adaptaran a les diverses situacions, morfologies i tipologies d'edificació a través de les condicions particulars dels articles següents, les quals seran precisades i desenvolupades en la regulació de les zones..

També podran ser desenvolupades per estudis del paisatge redactats a instàncies i aprovats per l'ajuntament.

2. La regulació de les condicions estètiques es basarà preferentment en els conceptes següents:

1. Relació amb l'entorn.
2. Volum bàsic de l'edifici
3. Tractament material i cromàtic.
4. Elements afegits

Moltes de les prescripcions de protecció del paisatge urbà s'inclouen en la normativa d'edificació. Malgrat això el POUM insisteix en diversos aspectes de l'estètica de les reformes, ampliacions i noves edificacions.

Article 72. Relacions entre els cossos edificats nous i els existents a l'entorn.

1. Criteri general

La forma i la situació dels cossos edificats sempre tindrà una relació harmònica amb el seu entorn, tant si es tracta de l'addició d'un pis, com de la construcció d'un volum edificat en relació al paisatge.

Aquesta relació edificació-entorn s'haurà de justificar en els projectes, d'acord amb l'especificitat de cadascuna de les zones, fent referència a les regles de composició que s'apliquen en aquesta relació.

2. Conceptes

2.1. La relació entre l'edifici i l'entorn es mesurarà en relació a tres temes que seran regulats detalladament en cadascuna de les zones.

a. La relació entre l'edifici i el paisatge haurà de ser justificada en els diferents tipus de projecte, quan l'edifici se situï en el Front Marítim, afecti el paisatge d'un element de ruptura, definit en el títol sobre el sòl no urbanitzable, o se situï en relació a un camí o lligallo i un accés principal a la població.

b. En el sòl urbà, s'entendrà per relació entre l'edifici i el seu entorn immediat, la relació entre l'edifici i ells situat en el front d'illa on es construeixi. En aquest cas sempre s'hauran de presentar diagrames i/o perspectives esquemàtiques que situïn l'edifici en projecte en relació als volums construïts propers.

c. En les ampliacions de plantes sobre els edificis existents se seguiran els mateixos criteris compositius, proporció d'obertures, acabats i remat superior de l'edifici actual. Així mateix es preservarà la qualitat dels materials emprats originàriament i el tipus de definició formal dels elements que conformen la façana: baranes, revestiments, etc.

Serà possible la construcció d'una façana lleugera, contínua i neutre, quan el programa ho aconselli. Aquesta part de la façana se superposarà a l'existent, ressaltant els elements compositius tradicionals.

Article 73. Regulació del volum bàsic de l'edifici.

1. Criteri general

En general, seguint les pautes dels edificis tradicionals, en els edificis construïts a l'Ampolla predominaran les formes geomètriques simples, regulars. Criteri que es desenvoluparà en les zones.

2. Conceptes

Aquest tema es regularà d'acord amb els conceptes següents:

La composició de l'edifici

En els projectes d'edificis de nova construcció es justificaran les proporcions amb models gràfics que assenyalin eixos, simetries, continuïtats i tots els criteris de composició utilitzats en la concepció de l'exterior de l'edifici.

Proporcions dels buits i plens

1. En general, els plens predominaran sobre els buits.

En les proporcions entre els buits i els plens sempre se seguiran les pautes generals de l'edificació tradicional. Així predominaran els plens sobre els buits, en proporció 1/3. Les

excepcions hauran de justificar-se amb criteris estètics i mediambientals.

En els projectes sempre s'hauran de grafiar les regles de composició que se segueixen en la distribució de buits i plens a través d'esquemes gràfics i, si escau, perspectives.

2. En la regulació de les zones es podran establir excepcions. Així, en alguns casos, seran possibles obertures grans en direcció al mar i/o al sud, o seran possibles grans obertures en la planta baixa

Aquestes condicions seran completades en la regulació de les zones.

Sobre les mitgeres

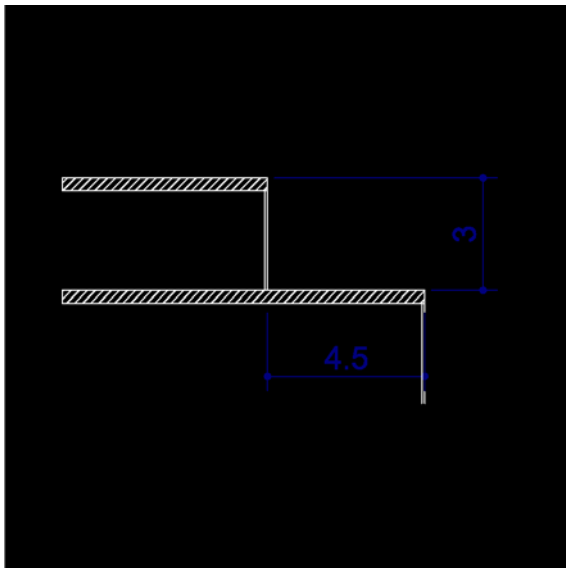
Les mitgeres es regulen en el cas de les cases d'edificació contínua, unifamiliars i, sobre tot, plurifamiliars.

En general, Les mitgeres vistes es tractaran com les façanes. Els materials i els colors seran els mateixos de la façana per tal que l'edifici tingui una aparença volumètrica homogènia.

Les mitgeres mai no es tractaran amb materials provisionals

Sobre la teulada i el remat dels edificis

Serà d'aplicació el model gràfic següent:



En tot cas es prohibeixen els sotateulada inclosos en el volum de la coberta inclinada.

Article 74. Tractament material i cromàtic de les superfícies edificades.

1. Criteri general

En general, el tractament cromàtic dels serà en base a una combinació del color blanc i l'ocre propi de l'arquitectura tradicional en els cossos d'obra. Colors... de la carta RAL.

El color blanc s'utilitzarà en els plans de paret continus.

El color ocre o terra s'utilitzarà com a complementari de l'anterior.

Les fusteries i tancaments en general, seran de colors foscos. Predominantment blaus.

2. Malgrat això, serà possible la utilització d'un altre color previ estudi de paisatge i autorització municipal, en la qual es podran proposar canvis en la gamma inicial

Predominaran els estucs i els tractaments superficials equivalents.

No es permeten els aplacats de pedra, excepte en els sòcols.

En els projectes es detallarà la gamma de colors, segons la corresponent gamma RAL

Article 75. Elements afegits al volums edificats.

1. Criteri general

Els elements afegits, fixos o mòbils, seran lleugers. Els seus colors seran els de la carta de l'article anterior. Les excepcions es justificaran per la seva relació amb els colors de l'article anterior i hauran de ser aprovades per l'ajuntament.

2. Conceptes

Sobre la forma de balcons

Les baranes i les lloses seran lleugeres. No es permetran baranes de dibuixos i formes arbitràries que no es relacionen amb la composició prismàtica que predomina als edificis de l'Ampolla.

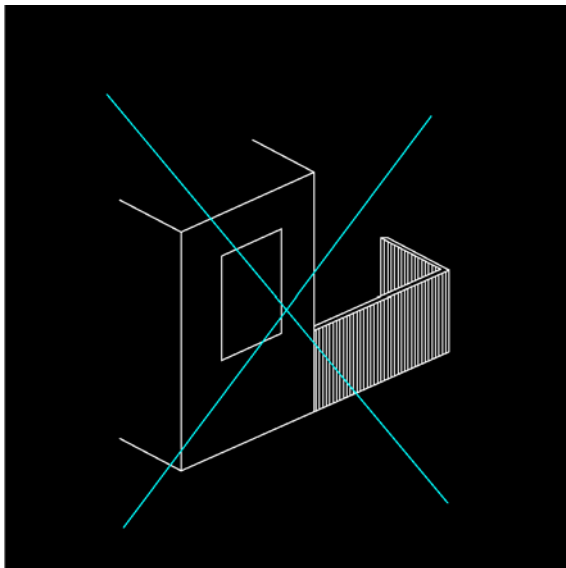
En la part volada dels edificis no es permetran elements de comunicació vertical, com escales ascensors, etc.

Les separacions entre propietats diferents als balcons no superaran l'altura de la barana. En cas contrari seran lleugers i de colors idèntic al de la barana o la façana

Sobre les tribunes

La possibilitat de formació de tribunes (cossos sortints tancats) es regula en la part de la normativa dedicada a la regulació de volades.

No es permetran tribunes derivades de simple la extensió de la planta dels edificis, la forma de les quals no es relacioni amb la forma dels carrers.



3. Instal·lacions en façana

En els cossos sortints oberts o semitancats no s'hi podrà situar l'equip de rentat de roba ni elements tècnics d'instal·lacions. S'hi admet la col·locació de l'estenedor si la protecció de vistes es fa amb un element calat.

Es prohibeix la col·locació d'aparells d'aire condicionat en façana. Els quals sempre seran integrats en el volum general de l'edifici, predominantment en la teulada. Sense ser vistos des de l'exterior.

4. Tendals

Els tendals hauran de ser de lona i tela i completament plegables. Podran incloure el nom del local, però no propaganda comercial.

5. Rètols

Els rètols s'han d'incloure en els buits de la façana, sobre el pla de la façana, només en planta baixa. En cap cas, per tal de no interrompre la perspectiva dels carrers, no es podran posar en banderola, sortint perpendicularment a la façana.

Als restaurants i botigues es permetrà la col·locació de pissarres i anuncis desmuntables a la façana que indiquin ofertes i menús

CAPITOL VI SOBRE LES MESURES PER AL FOMENT DE LA PRESERVACIÓ I LA MILLORA DEL MEDI AMBIENT

Article 76. Biodiversitat i patrimoni natural.

Es proposa amb caràcter obligatori, que es redacti un catàleg del elements remarcables per la seva singularitat florística i/o ecològica.

S'ha de complir el seguiment de la Directiva Europea 92/43 i la seva modificació de 1997 de protecció dels hàbitats naturals. En concret, es consideren hàbitats que necessiten especial protecció aquells que apareixen en el catàleg com a prioritaris o d'especial interès.

En el desenvolupament dels plans derivats s'han de complir les següents mesures:

- S'obliga, en base a criteris de conservació de la vegetació i integració de la proposta a l'àmbit concret, la conservació de la vegetació existent i concretament la no-afectació dels elements constitutius de la vegetació pròpia de ribera o d'ambients humits.
- Si és inevitable aquesta afectació, caldrà delimitar l'àrea del projecte, la identificació dels elements de vegetació a conservar, i protegir aquells elements de major valor, ja sigui comunitats vegetals d'interès o arbres singulars o d'interès local delimitant al seu voltant una zona de protecció de radi igual al radi de la capçada més 5 metres amb la finalitat de no afectar les arrels.
- Si no és possible la conservació dels elements en el seu lloc actual a l'àmbit, es trasplantaran a altres indrets de l'àmbit o del municipi, adients per la seva conservació.
- Per facilitar l'arrelament tant dels exemplars trasplantats com d'aquells que es plantin ex-novo, es planificarà un rec automatitzat provisional, individualitzat per hidrozones, tractant-los en forma tal que es minimitzi l'evapotranspiració durant el període d'arrelament.
- Realitzar les obres preferentment en el període comprès entre els mesos de juliol a gener, ambdós inclosos, per evitar afectacions a la fauna en període de cria.
- Identificar i senyalitzar els caus presents en l'àmbit, amb la finalitat de realitzar un seguiment de les zones en las que es detecti la presència de caus, evitant la seva destrucció.

Article 77. Geologia i geomorfologia.

Mesures correctores:

- En el desenvolupament del planejament derivat dels sectors i del sòl urbanitzable no delimitat, alliberar el màxim de zones verdes, concentrant les edificacions.
- No situar-se en pendents superiors al 20%.
- Fora dels àmbits on la present normativa en Sòl No Urbanitzable permeti construccions, seran prohibides les activitats que comportin l'alteració o l'erosió del sòl.
- 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.
- 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.

Article 78. Permeabilitat ecològica.

Els enjardinaments públics haurien d'estar constituïts –de forma prioritària– per espècies pròpies del lloc, i –obligatòriament– per espècies de clima mediterrani no invasores.

Obligacions pel planejament derivat

- Fer un estudi concret de l'àmbit i si s'afecta un element de pas de fauna caldrà mantenir els passos de fauna en nombre i tipologia adequada per la viabilitat de l'element connector.
- Qualsevol actuació que suposi una barrera a la permeabilitat biològica, ja sigui relacionada amb les infraestructures lineals del territori de nova construcció o be amb els tancaments de propietats, de conreus o similars que caldrà que tinguin en compte les mesures correctores pertinents per garantir aquesta funció ecològica.
- Les tanques vegetals (ja sigui constituïdes per matollars, boscos en galeria o fileres arbrades tipus xiprer o similar) es constitueixen com a refugis de Biodiversitat, per tant es mantindrà sempre que sigui possible la vegetació natural que hi apareix espontàniament.
- 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.

- Es prioritzarà la sega o el desbrossament manual en cas que sigui necessari controlar el creixement de la vegetació per que afecti a la productivitat del conreu.

Article 79. Qualitat de l'aire (contaminants, soroll, llum).

En general, el paper del POUM per mantenir la qualitat atmosfèrica del municipi es considera positiu. No obstant, s'han de minimitzar els impactes ambientals de la generació, el transport, la distribució i, en general, el subministrament d'energia.

- Prioritzar l'establiment d'indústries netes, fent zonificació de parcel·les petites per evitar la col·locació de grans indústries contaminants prop del nucli urbà.
- Condicionar l'atorgament de llicències en funció de la perillositat de l'activitat.

Article 80. Condicions acústiques.

Sempre que sigui possible s'instal·laran pantalles acústiques i paviments sonoreductors en el desenvolupament dels nous vials. En el desenvolupament del sòl urbanitzable, les edificacions i els paviments hauran de preveure la contaminació acústica.

Article 81. Condicions lumíniques.

En relació a l'enllumenat públic es proposen les següents mesures correctores amb la finalitat de reduir i minimitzar la contaminació lumínica:

- Utilitzar el tipus d'enllumenat més adequat segons el seu ús: vial, viari, zones de vianants o ornamental.
- Utilitzar sistemes d'encesa com cèl·lules fotoelèctriques de gran qualitat o rellotges astronòmics, per assegurar que l'enllumenat no resta encès en les hores que hi ha llum natural.
- Utilitzar làmpades de vapor de sodi ja que consumeixen quasi la meitat que les de vapor de mercuri i, de forma general generen menys contaminació lluminosa.
- Disposar que els tancaments de les lluminàries siguin plans, que el material utilitzat tingui gran capacitat de transmissió i que resisteixi els efectes de la intempèrie i el pas del temps.

- No utilitzar lluminàries tipus globus sense reflector en la part superior, ja que projecten una gran emissió de llum per sobre de l'horitzontal.
- Evitar en la mesura del possible l'enllumenat ornamental, i en el cas que sigui inevitable cal utilitzar lluminàries asimètriques d'alt rendiment, donat que il·luminen millor amb menys llum.
- Cal intentar evitar l'emissió de llum per sobre de l'horitzontal, sobretot en l'enllumenat de vials i carrers.
- En el moment de desenvolupar el sòl urbanitzable, així com en el desenvolupament dels projectes per els nous vials, es creu convenient que les propostes d'enllumenat incorporin criteris que han d'anar dirigits a una major sostenibilitat i manteniment dels valors ambientals.

Article 82. Abastament i evacuació d'aigua.

Mesures correctores:

- De cares a perseguir un model sostenible i tenint en compte que l'aigua d'abastament prové majoritàriament d'aigües subterrànies, amb un temps de recarrega molt lent, caldrà que es tinguin en compte mesures per reduir el consum d'aigua i, en concret, l'aplicació d'aquelles mesures d'estalvi i reutilització d'aigua que figuren en les actuals normes vigents del *Código Técnico de la Edificación*.
- Dissenyar els edificis amb l'objectiu d'estalviar el recurs per mitjà de l'increment de l'eficiència en el consum: mesures de reaprofitament d'aigües grises, separació de pluvials en l'interior dels edificis, etc.

Pel que fa a les aigües residuals:

- 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 i siguin fixats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per ordenança municipal o per l'organisme a càrrec d'aquesta gestió.
- És prohibit abocar aigües residuals no pluvials o qualsevol altre tipus de residu a les lleres dels cursos d'aigua naturals (rius i torrents o rieres) o artificials (canals, recs, escòrrecs).
- Caldrà que els masos i altres edificacions disseminades en SNU 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 aconsegueixi la legislació vigent).

- Per a la instal·lació d'activitats potencialment contaminants caldrà que l'ajuntament aprovi el sistema de depuració o tractament previst per descarregar els afluents en nivells permessos per la legislació vigent.
- Totes les activitats ubicades al municipi han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals de tal manera que no es contamina el medi.
- 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 83. Gestió de residus.

S'han de complir els punts següents:

- Promoure l'aprofitament prioritari per mitjà de la transformació.
- Ampliar les zones de serveis tècnics que van encarades a la revalorització de residus alhora que s'escurça el temps de vida de l'abocador (complint les directives europees que fan referència als abocadors), elaborant ordenances per tal de minimitzar la generació de residus destinades als productors dels mateixos.
- La gestió dels residus es durà a terme complint la normativa vigent i les ordenances municipals.
- 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.
- Per a la instal·lació de plantes de tractament de residus caldrà elaborar un pla especial urbanístic que haurà de considerar, entre d'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 84. Eficiència energètica (consum i canvi climàtic)

Mesures correctores:

- De cares a perseguir un model sostenible de ciutat i tenint en compte el principi de minimització del consum energètic, caldrà que es tingui en compte l'aplicació d'aquelles mesures d'estalvi que figuren en les actuals normes vigents del *Código Técnico de la Edificación*.
- Promoure que els nous edificis obtinguin la llicència d'eficiència energètica previstos en el Reial Decret 47/2007, de 19 de gener, pel qual s'aprova el Procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis de nova construcció.

Obligacions:

En relació al consum d'energia:

- Potenciar les energies renovables i autòctones.
- Potenciar la diversificació energètica, analitzant i triant les alternatives més adequades.
- Fomentar l'arquitectura bioclimàtica per tal de reduir l'ús de les calefaccions i els aparells d'aire condicionat.
- Dissenyar elements constructius incorporant criteris de deconstrucció: muntatge en sec, facilitat de muntatge i desmuntatge, unions mecàniques, etc.

Article 85. Riscos.

Mesures correctores:

- Els plans derivats han de fer estudis detallats per tal de delimitar correctament l'àmbit d'inundació en les zones detectades amb aquest risc i adequar la zonificació interna al resultat d'aquests estudis.
- Els plans derivats han de fer estudis detallats per tal de delimitar correctament les zones amb pendent superior al 20% i adequar la zonificació interna al resultat d'aquests estudis, minimitzant al màxim el moviment de terres.