

CAPÍTOL TERCER. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

article 69. Desenvolupament de la regulació d'usos

1. En Sòl Urbà les Normes Subsidiàries regulen de manera detallada els usos permesos dels terrenys qualificats. Mitjançant una ordenança específica, poden establir-se limitacions o condicions a les establertes amb caràcter general per aquestes Normes.
2. En Sòl Apte per Urbanitzar, les Normes Subsidiàries, assenyalen l'ús principal assignat a cada sector i si és procedent, els usos complementaris admesos.
3. En Sòl No Urbanitzable, es defineixen els usos principals i compatibles i la resta d'usos es consideren prohibits. Tanmateix mitjançant un Pla Especial es podrà precisar el contingut de la regulació d'usos tant en el sentit de la protecció o prohibició expressa, com per a la implantació d'usos compatibles al medi rural.
4. Els plans especials poden:
 - a. Restringir localitzacions i característiques dels usos.
 - b. Prohibir usos admesos pel planejament general.
 - c. Admetre usos no previstos per aquestes Normes, sempre que siguin compatibles amb els proposats, que caldrà mantenir en el Pla Especial.
5. Els plans parcials, que desenvolupin sectors de Sòl Apte per Urbanitzar, regularan detalladament els usos del sector.
6. En qualsevol cas, els plans especials de protecció del patrimoni històric i cultural poden limitar els usos admesos en un àmbit determinat.

article 70. Regulació de l'ús d'habitatge

1. Els habitatges hauran de complir les condicions d'habitabilitat exigides per la legislació vigent.
2. A totes les promocions d'habitatges, apartaments o edificis plurifamiliars de més de quatre unitats és obligat de dotar a cada habitatge o apartament amb una plaça d'aparcament privat. Aquestes places poden localitzar-se en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades en un altre edifici pròxim. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin.

article 71. Regulació de l'ús hotel·ler

1. Per als hotels, la densitat màxima de llits en relació al sostre màxim edificable resultat d'aplicar l'índex d'edificabilitat net, serà d'un llit per cada 20 m² edificats.

La regulació de l'ús hotel·ler es farà d'acord amb l'ordre de 6 d'Octubre de 1987 que estableix els requisits mínims exigibles als establiments hotel·lers en les seus diferents grups, modalitats, categories i especialitats, i que desenvolupa el Decret 176/1987 de 9 d'Abril sobre l'ordenació i classificació dels establiments hotel·lers de Catalunya.

2. El nombre de places d'aparcament serà el que s'estableix en la legislació sectorial vigent, excepte en els casos d'aquelles instal·lacions hoteleres situades en àrees de carrers molt estrets o en indrets en els que l'aparcament situat a l'exterior de la instal·lació pugui comportar distorsions i molèsties significatives a la circulació rodada o peatonal, en els que s'exigirà com a mínim una plaça d'aparcament per habitació.

a. Per a hotels i apart-hotels, d'acord amb les categories establertes en el Decret 176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o una estrella.

b. Als motels s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions o apartaments.

c. Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 25% o el 40% segons la pensió tingui, respectivament, la categoria d'una o dues estrelles.

d. Si no es concreta el tipus, la categoria i el nombre d'habitacions de l'establiment hotelier el nombre de places d'aparcament que caldrà reservar es d'un cada 30 m² construïts.

e. En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància inferior a 200 m de l'entrada de l'establiment d'ús hotelier.

article 72. Regulació de l'ús de comerç

1. A les superfícies destinades a comerç mitjà caldrà preveure un espai amb capacitat equivalent a un lloc d'aparcament per cada 20 m² de superfície de venda. A partir de 1.000 m² de superfície de venda, l'aparcament i accés per als clients serà separat de l'espai corresponent per al subministrament.

2. Els grans establiments comercials han de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a dues places d'aparcament per a cada 100 m² de superfície edificada.

3. Les superfícies comercials de gran dimensió, hauran de justificar la seva integració en el conjunt arquitectònic dels nuclis consolidats.

4. En aquells establiments l'obertura dels quals sigui exclusivament de competència municipal es limitarà la seva oferta comercial al detall d'acord amb els paràmetres establerts en la Llei 1/1997 de 24 de març, d'equipaments comercials.

5. La regulació del creixement en format de gran establiment comercial restarà supeditada al que determini la normativa vigent una vegada s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències iniciada l'1 de gener de l'any 2.000.

article 73. Regulació de l'ús d'oficines i serveis privats

Caldrà preveure una plaça d'aparcament cada 50 m² construïts destinats a aquest ús.

article 74. Regulació de l'ús de magatzems

1. Els magatzems situats al nucli hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.
2. L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial.

article 75. Regulació de l'ús industrial

1. Amb caràcter general, els usos industrials es regulen per les disposicions sobre les activitats genèriques, que resten limitades en funció dels conceptes següents:
 - . Tipus d'activitats segons les categories, que classifiquen les activitats tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius, danys i alteracions sobre el medi ambient, tal com es defineixen a la disposició addicional.
 - . Tipus d'activitats segons les situacions físiques, en relació a l'entorn on s'ubiquen, també definides a la disposició addicional.
2. Amb caràcter particular, a cada zona, sector o tipus de sòl es poden establir limitacions específiques, si fos el cas, en funció de la permissivitat, el domini, els efectes que s'en deriven i la combinació de categories i situacions, tal com es defineix en la disposició addicional.

article 76. Regulació d'activitats extractives

1. Aquest ús serà sempre temporal i provisional i necessitarà una llicència municipal prèvia, a més de les autoritzacions corresponents i, en especial, les establertes a la Llei 12/81.
2. No es permeten activitats extractives en Sòl Urbà i Apte per Urbanitzar. Tampoc es permeten en els cursos d'aigua i dins de l'àmbit del Sòl no Urbanitzable de protecció natural i paisatgística (PEIN).
3. L'atorgament de la llicència municipal de l'activitat estarà condicionada a la presentació prèvia per part de l'empresa extractora del Programa de Restauració aprovat per l'Administració competent.
4. Sense perjudici de que el programa de restauració estableixi condicions més restrictives, quan l'activitat sigui a l'aire lliure caldrà desenvolupar-la per cales de superfície màxima d'una hectàrea, sense que es pugui iniciar la tercera sense haver conclòs la restauració de la primera.
5. Es denegarà l'autorització quan l'activitat extractiva afecti especials valors paisatgístics, la morfologia del territori i/o els cursos d'aigua.

article 77. Regulació de l'ús de càmping i caravàning

1. La possibilitat d'autoritzar aquest ús requereix la tramitació d'un Pla Especial que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 140 del Decret Legislatiu 1/90.

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 m² per a cada plaça d'acampada i que 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 m² 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 el 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 limitarà, i així s'especificarà en el document tècnic, la proporció de llocs d'acampada destinats a caravanes entre el 0% i el 50%. Aquests llocs destinats a l'acampada de caravanes estaran ubicats en la posició més resguardada de les vistes dominants des de l'exterior.

article 78. Regulació de l'ús de garatge i aparcament

1. Per a cada plaça d'aparcament s'ha de preveure una superfície de 2,20 metres d'amplada per 4,50 metres de llargada.
2. Al menys un 2% de les places seran destinades a disminuïts físics, tindran una dimensió de 3,30 metres per 4,75 metres i estaran ubicades el més prop possible de l'accés.
3. La repercussió global de cada plaça considerant els elements comuns de l'aparcament serà com a mínim de 22 m² de superfície.
4. Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 metres i un pendent màxim del 4%. Les rampes d'accés tindran un pendent màxim del 20% i una amplària mínima de 3,00 metres.
5. Els edificis destinats exclusivament a ús d'aparcament, en el supòsit de tenir una llum lliure màxima de 2,20 m., podran esgotar l'altura màxima permesa en la zona augmentant el nombre de plantes.

article 79. Regulació de l'ús agropecuari

1. Comprèn els espais, dependències i instal·lacions, destinades al cultiu, emmagatzematge de productes o maquinària agrícola, o a l'allotjament i estabulació d'animals de granja, i en general les corresponents a activitats del sector primari.

2. Cada instal·lació disposarà d'il·luminació i ventilació adequades. Es prohibeix l'evacuació de residus sòlids d'animals a la xarxa general de sanejament.
3. De forma especial les instal·lacions ramaderes justificaran i resoldran l'eliminació dels purins que s'en puguin derivar de la seva explotació.
4. Per a la regulació més específica de l'ús agropecuari, s'estarà al que disposi l'ordenança municipal corresponent. (Article 157 d'aquestes Normes).

article 80. Regulació de l'ús de turisme rural

Comprèn les noves activitats econòmiques lligades al turisme que durant els darrers anys s'han anat implantant a les zones de muntanya, fent compatibles activitats d'oci, hoteleres i esportives amb l'entorn i amb el medi natural. Caldrà adoptar les mesures correctores que en el seu cas siguin necessàries per obtenir el major grau de compatibilitat possible entre aquest tipus d'instal·lacions i l'entorn on s'ubiquen.

article 81. Regulació d'activitats amb incidència ambiental

Per a garantir que les activitats existents en el municipi compleixin els requeriments ambientals necessaris s'han de tramitar les llicències municipals d'activitat d'acord amb el procediment previst en la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció Integral de l'administració ambiental i del seu Reglament, Decret 136/1999 de 18 de maig. La regulació es farà com a activitat amb incidència ambiental i no segons el Reglament d'Activitats Classificades.

article 82. Disposició de les activitats segons la categoria

1. En general les activitats de categoria superior a segona (veure disposició addicional) 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 de segona categoria o superior hauran de complir les següents condicions:
 - a. L'accés haurà d'esser independent del corresponent al dels habitatges.
 - b. L'accés de mercaderies serà independent del 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 10m.

article 83. Límits màxims a cada categoria

Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les situacions possibles, es refereixen als elements següents i es relacionen a continuació:

1. Total potència màxima instal·lada (kw), PMI
2. Nivell sonor màxim (en dBA), NSM

3. Superfície total de l'activitat (en m2), STA

| | Categoria 1 ^a | | | Categoria 2a | | | Cat 3a | Cat 4a | Cat 5a |
|-------------|--------------------------|-----|-----|--------------|-----|-----|--------|--------|--------|
| | PMI | NSM | STA | PMI | NSM | STA | | | |
| Situació 1a | 10 | 45 | 200 | no | no | no | no | no | no |
| Situació 1b | 40 | 45 | 400 | no | no | no | no | no | no |
| Situació 2a | 40 | 45 | 400 | 40 | 60 | 400 | no | no | no |
| Situació 2b | 50 | 45 | 400 | 50 | 60 | 400 | no | no | no |
| Situació 3a | -- | -- | -- | 300 | 65 | -- | -- | no | no |
| Situació 3b | -- | -- | -- | 400 | 65 | -- | -- | no | no |
| Situació 4a | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | no | no |
| Situació 4b | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | no |
| Situació 5a | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |

Les categories i situacions relatives s'estableixen en les disposicions addicionals d'aquestes Normes Urbanístiques, en l'apartat destinat a la definició de paràmetres reguladors dels usos i les activitats.