

POUM

PLA D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA MUNICIPAL

2. NORMES URBANÍSTIQUES (TEXT REFÓS)



AJUNTAMENT D'ALBONS
BAIX EMPORDÀ

ÍNDIX

ÍNDIX.....	1
TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	7
CAPÍTOL. I - DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL POUM	7
<i>Art. 1 - Objecte i àmbit del pla d'ordenació urbanística municipal (POUM).....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 2 - Marc legal.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 3 - Vigència i publicitat.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 4 - Revisió i modificació del POUM.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 5 - Obligatorietat de les normes.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 6 - Documentació i estructuració d'aquest POUM.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 7 - Interpretació dels documents del POUM.....</i>	<i>8</i>
TÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL POUM.....	9
CAPÍTOL. I - EL DESPLEGAMENT DEL POUM.....	9
<i>Art. 8 - Iniciativa, competències i participació ciutadana.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 9 - Polígons d'actuació urbanística.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 10 - Precisió dels límits.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 11 - Noves delimitacions de Polígons d'Actuació Urbanística.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 12 - Projectes d'Urbanització complementaris.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 13 - Conservació de les obres d'urbanització.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 14 - Planejament derivat.....</i>	<i>10</i>
CAPÍTOL. II - LA GESTIÓ I L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	12
<i>Art. 15 - Sistemes d'actuació.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 16 - Execució i gestió de sistemes.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 17 - Cessions de terrenys destinats a sistemes.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 18 - Aplicació de contribucions especials.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 19 - Documentació i condicions ambientals pel desenvolupament del POUM.....</i>	<i>12</i>
CAPÍTOL. III - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ	13
<i>Art. 20 - Plans i projectes en sòl urbà.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 21 - Cessions en sòl urbà.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 22 - Desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 23 - Plans de millora urbana, Polígons d'actuació i cessions gratuïtes en el sòl urbà.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 24 - Projectes i obres d'urbanització complementàries.....</i>	<i>13</i>
CAPÍTOL. IV - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT.....	14
<i>Art. 25 - Execució del pla en sòl urbanitzable delimitat. Plans Parcial.....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 26 - Contingut.....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 27 - Determinacions.....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 28 - Plans Parcial d'iniciativa privada en sòl urbanitzable delimitat. Obligacions.....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 29 - Compromisos.....</i>	<i>15</i>
CAPÍTOL. V - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	17
<i>Art. 30 - Desplegament de la normativa.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 31 - Plans de Millora del medi rural.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 32 - Avaluació d'impacte ambiental i prevenció d'incendis forestals.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 33 - Estudi d'impacte paisatgístic.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 34 - Normativa general de tractament del paisatge.....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 35 - Espais naturals.....</i>	<i>18</i>
CAPÍTOL. VI - INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL	19
<i>Art. 36 - Actes subjectes a llicències municipals.....</i>	<i>19</i>
<i>Art. 37 - Concepte de solar.....</i>	<i>19</i>
<i>Art. 38 - Tramitacions complementàries.....</i>	<i>19</i>
<i>Art. 39 - Procediment.....</i>	<i>19</i>
<i>Art. 40 - Contingut de les llicències.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 41 - Classificació de les obres.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 42 - Llicència de moviment de terres.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 43 - Llicència de modificació d'ús.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 44 - Llicència d'enderrocament.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 45 - Ocupació de la via pública.....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 46 - Llicència en parcel·les inferiors a la mínima.....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 47 - Llicències en edificis i instal·lacions de fora d'ordenació.....</i>	<i>22</i>

Art. 48 - Llicències en edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.....	23
Art. 49 - Règim aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.....	23
Art. 50 - Llicències segons el règim del sòl.....	23
Art. 51 - Documents per a la sol·licitud de llicència d'obres.....	24
Art. 52 - Atorgament de les llicències.....	24
Art. 53 - Condicions d'atorgament de llicències.....	25
Art. 54 - Termini, caducitat i pròrroga.....	25
Art. 55 - Inspeccions d'obres.....	25
Art. 56 - Seguiment.....	26
Art. 57 - Llicència de primera ocupació.....	26
Art. 58 - Certificats d'aprofitament urbanístic.....	26
Art. 59 - Infraccions urbanístiques.....	27
TÍTOL III. RÈGIM DEL SÒL.....	28
CAPÍTOL I - CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.....	28
Art. 60 - Disposicions comunes.....	28
Art. 61 - Classificació del sòl.....	28
Art. 62 - Qualificació en zones o sistemes.....	28
Art. 63 - Definició dels sistemes.....	28
Art. 64 - Definició dels zones.....	29
Art. 65 - Determinació de polígons d'actuació i sectors de planejament derivat.....	29
TÍTOL IV. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES.....	30
CAPÍTOL I - TIPUS D'ORDENACIÓ.....	30
Art. 66 - Definició dels tipus d'ordenació.....	30
CAPÍTOL II DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ.....	30
Art. 67 - Parcel·la.....	30
Art. 68 - Parcel·la mínima.....	30
Art. 69 - Front de parcel·la.....	30
Art. 70 - Solar.....	30
CAPÍTOL III DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ.....	31
SECCIÓ 1. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR.....	31
Art. 71 - Coeficient d'edificabilitat bruta.....	31
Art. 72 - Coeficient de volum edificable brut.....	31
Art. 73 - Coeficient d'edificabilitat complementària bruta.....	31
Art. 74 - Densitat màxima d'habitatges bruta.....	31
SECCIÓ 2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER.....	31
Art. 75 - Alineacions del carrer o vial.....	31
Art. 76 - Rasant del carrer o vial.....	31
Art. 77 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer.....	31
Art. 78 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer.....	31
Art. 79 - Regles sobre mitgeres.....	32
SECCIÓ 3. PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA.....	32
Art. 80 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la.....	32
Art. 81 - Pati d'illa.....	32
SECCIÓ 4. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA.....	32
Art. 82 - Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la.....	32
Art. 83 - Coeficient de volum edificable net o de parcel·la.....	32
Art. 84 - Coeficient d'edificabilitat complementària net o de parcel·la.....	32
Art. 85 - Densitat màxima d'habitatges neta.....	32
Art. 86 - Ocupació màxima de parcel·la.....	33
Art. 87 - Sòl lliure d'edificació.....	33
Art. 88 - Planta soterrània d'un edifici referida a la cota del terreny.....	33
Art. 89 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota del terreny.....	33
Art. 90 - Alçada màxima de l'edificació referida a la parcel·la.....	33
Art. 91 - Separacions mínimes.....	33
SECCIÓ 5. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ.....	33
Art. 92 - Edificació principal i edificació auxiliar.....	33
Art. 93 - Planta baixa.....	34
Art. 94 - Plantes soterrànies.....	34
Art. 95 - Planta pis.....	34
Art. 96 - Planta golfes.....	34
Art. 97 - Planta coberta.....	34
Art. 98 - Entresolat.....	34

Art. 99 - Cossos sortints	34
Art. 100 - Elements sortints	34
Art. 101 - Sostre i volum total d'un edifici.....	35
Art. 102 - Línia de façana.....	35
TÍTOL V. NORMES COMUNES D'ORDENACIÓ I ÚS.....	36
CAPÍTOL. I - NORMES COMUNES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ	36
Art. 103 - Disposicions generals	36
Art. 104 - Edificacions auxiliars.....	36
Art. 105 - Utilització dels espais situats sota coberta.....	36
Art. 106 - Construccions prefabricades	36
Art. 107 - Parcel·lació.....	36
Art. 108 - Adaptació topogràfica del terreny.....	37
Art. 109 - Desenvolupament del volum edificable	37
Art. 110 - Habitatges aparellats i bifamiliars.....	37
Art. 111 - Planta soterrània.....	38
Art. 112 - Planta baixa	38
Art. 113 - Tanques de parcel·la	38
Art. 114 - Cossos sortints	38
Art. 115 - Elements sortints	39
Art. 116 - Anuncis i cartells.....	39
Art. 117 - Anuncis publicitaris en relleu.....	39
Art. 118 - Utilització dels espais situats sota coberta.....	39
Art. 119 - Cobertes i construccions per sobre l'a.r.m.....	40
Art. 120 - Regles sobre determinació d'alçades	40
Art. 121 - Conductes de fums i ventilació.....	40
Art. 122 - Mitgeres	41
Art. 123 - Recollida d'aigües pluvials.....	41
Art. 124 - Recollida d'aigües negres.....	41
Art. 125 - Normes d'habitabilitat.....	41
Art. 126 - Condicions estètiques.....	41
Art. 127 - Aparcaments.....	42
TÍTOL VI. REGULACIÓ DE SISTEMES.....	43
CAPÍTOL. I - DISPOSICIONS GENERALS	43
Art. 128 - Sistemes.....	43
Art. 129 - Sistemes generals i locals.....	43
Art. 130 - Sistema de protecció de sistemes.....	43
Art. 131 - Obtenció i titularitat dels sistemes	43
CAPÍTOL. II - ORDENACIÓ DELS SISTEMES	44
Art. 132 - El sistema viari.....	44
Art. 133 - Actuacions en zona de servitud i afecció de carretera.....	45
Art. 134 - El sistema hidrogràfic	45
Art. 135 - El sistema de protecció de sistemes.....	46
Art. 136 - El sistema d'espais lliures	47
Art. 137 - El sistema d'equipaments comunitaris	47
Art. 138 - El sistema d'infraestructures i serveis tècnics.....	48
TÍTOL VII. REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITATS	50
CAPÍTOL. I - CLASSES D'USOS I ACTIVITAT	50
Art. 139 - Criteris de classificació.....	50
Art. 140 - Classificació d'usos segons l'activitat	50
Art. 141 - Usos provisionals	53
Art. 142 - Usos disconformes.....	53
CAPÍTOL. II - REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS	54
Art. 143 - Marc legal	54
Art. 144 - Regulació de sorolls i vibracions. Marc legal.....	54
Art. 145 - Regulació del risc d'incendis i explosions.....	54
Art. 146 - Regulació de les emissions a l'atmosfera. Condicions exigibles a les activitats	54
CAPÍTOL. III - REGULACIÓ DE LES AIGÜES RESIDUALS I DELS RESIDUS.	55
Art. 147 - Condicions referents a la gestió de residus.....	55
Art. 148 - Condicions referents a les aigües residuals	55
CAPÍTOL. IV - REGULACIÓ DE DEJECCIONS RAMADERES.....	56
Art. 149 - Objecte i àmbit d'aplicació	56

Art. 150 – Marc legal.....	56
Art. 151 – Normativa municipal.....	56
TÍTOL VIII. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.....	57
Art. 152 - Definició i ordenació	57
Art. 153 - Definició de zones.....	57
Art. 154 - Normes comunes a totes les zones	57
CAPÍTOL I - ZONA DE NUCLI HISTÒRIC (CLAU NH).....	57
Art. 155 - Definició	57
Art. 156 - Tipus d'ordenació	57
Art. 157 – Paràmetres reguladors.....	57
Art. 158 - Condicions d'ús.....	58
CAPÍTOL II - ZONA DE NUCLI ANTIC (CLAU NA).....	59
Art. 159 - Definició	59
Art. 160 - Tipus d'ordenació	59
Art. 161 – Paràmetres reguladors.....	59
Art. 162 - Subzones	60
Art. 163 - Densitat màxima d'habitatges i previsió d'aparcament	60
Art. 164 - Característiques estètiques i de composició	61
Art. 165 - Condicions d'ús.....	62
CAPÍTOL III - ZONA D'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL (CLAU AV).....	63
Art. 166 - Definició	63
Art. 167 - Tipus d'ordenació	63
Art. 168 - Condicions de parcel·lació	63
Art. 169 - Condicions d'edificació.....	63
Art. 170 - Característiques estètiques i de composició	63
Art. 171 - Densitat màxima d'habitatges i previsió d'aparcament	64
Art. 172 - Condicions d'ús.....	64
CAPÍTOL IV - ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA O APARELLADA	65
Art. 173 - Definició	65
Art. 174 - Condicions de parcel·lació	65
Art. 175 - Condicions d'edificació.....	65
Art. 176 - Densitat màxima d'habitatges i previsió d'aparcament	65
Art. 177 - Condicions d'ús.....	65
CAPÍTOL V - ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA	67
Art. 178 - Definició	67
Art. 179 - Condicions de parcel·lació	67
Art. 180 - Condicions d'edificació.....	67
Art. 181 - Condicions d'ús.....	67
CAPÍTOL VI - ZONA DE VERD PRIVAT	68
Art. 182 - Definició	68
Art. 183 - Condicions de parcel·lació	68
Art. 184 - Condicions d'edificació.....	68
Art. 185 - Condicions d'ús.....	68
CAPÍTOL VII - SECTORS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ.....	69
SECCIÓ 1. POLÍGONS D'ACTUACIÓ (PA)	69
Art. 186 - Polígons d'Actuació (PA).....	69
Art. 187 - PA-1	69
Art. 188 - PA-2.....	69
Art. 189 - PA-3.....	70
Art. 190 - PA-4.....	70
Art. 191 - PA-5.....	70
Art. 192 - PA-6.....	71
Art. 193 - PA-7.....	71
SECCIÓ 2. PLANS DE MILLORA URBANA (PMU).....	71
Art. 194 - Plans de Millora Urbana (PMU).....	71
Art. 195 – Condicions generals.....	72
Art. 196 - PMU-1	72
Art. 197 - PMU- 2	73
Art. 198 - PMU-3	73
Art. 199 - PMU- 4	73
Art. 200 - PMU- 5	74
Art. 201 - PMU- 6	74
Art. 202 - PMU- 7 (Hotel Albons).....	75

Art. 203 - PMU- 8.....	75
TÍTOL IX. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	76
CAPÍTOL. I - DISPOSICIONS GENERALS	76
Art. 204 - Definició.....	76
Art. 205 - Determinacions pels sectors de sòl urbanitzable delimitat	76
Art. 206 - Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable	76
Art. 207 - Delimitació de sectors (SUD).....	77
CAPÍTOL. II - REGULACIÓ DELS SECTORS EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	78
Art. 208 - Sector Tramuntana (SUD-1)	78
Art. 209 - Sector Ponent (SUD-2).....	78
TÍTOL X. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	81
CAPÍTOL. I - DISPOSICIONS GENERALS	81
Art. 210 - Definició.....	81
Art. 211 - Finalitat i objectius	81
Art. 212 - Classificació del sòl	82
Art. 213 - Qualificació del sòl no urbanitzable, zones.....	82
Art. 214 - Desenvolupament del POUM en el sòl no urbanitzable	82
Art. 215 - Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals	82
Art. 216 - Activitats i equipaments d'interès públic	83
Art. 217 - Noves construccions.....	83
Art. 218 - Tramitació de llicències	83
CAPÍTOL. II - NORMES COMUNES A TOTES LES ZONES	84
Art. 219 - Parcel·lacions urbanístiques i segregacions	84
Art. 220 - Xarxa de camins rurals	85
Art. 221 - Autoritzacions per l'ús de l'aigua	86
Art. 222 - Cementiris de vehicles i dipòsits de ferralla i equivalents	86
Art. 223 - Regulació del procés urbanitzador. Nucli de població	86
Art. 224 - Condicions per a les construccions.....	86
Art. 225 - Tanques en el sòl no urbanitzable	87
Art. 226 - Regulació d'usos amb caràcter general.....	88
Art. 227 - Millora de finques rústiques i moviments de terres	89
Art. 228 - Regulació general dels usos agrícoles.....	89
Art. 229 - Regulació general dels usos ramaders.....	90
Art. 230 - Regulació general de l'activitat forestal	91
Art. 231 - Regulació general dels usos industrials i comercials.....	91
Art. 232 - Regulació general dels usos turístics i del lleure	91
Art. 233 - Regulació general de les activitats extractives.....	91
CAPÍTOL. III - ZONA AGRÍCOLA (CLAU AG)	93
Art. 234 - Definició.....	93
Art. 235 - Condicions d'ús.....	93
Art. 236 - Condicions per a l'edificació.....	93
Art. 237 - Edificacions agrícoles.....	95
Art. 238 - Edificacions agrícoles auxiliars.....	95
Art. 239 - Habitatges familiars.....	96
Art. 240 - Granges.....	96
Art. 241 - Nuclis zoològics	97
CAPÍTOL. IV - ZONA DE PROTECCIÓ AGRÍCOLA I PAISATGÍSTICA (CLAU PAG).....	99
Art. 242 - Definició.....	99
Art. 243 - Condicions d'ús.....	99
Art. 244 - Condicions per a l'edificació	100
CAPÍTOL. V - ZONA DE PROTECCIÓ FORESTAL (CLAU PF)	101
Art. 245 - Definició.....	101
Art. 246 - Condicions d'ús.....	101
Art. 247 - Condicions per a l'edificació en zona PF.....	101
Art. 248 - Repoblació i tala	102
CAPÍTOL. VI - ZONA D'ESPECIAL PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA (CLAU EPP).....	103
Art. 249 - Definició.....	103
Art. 250 - Condicions d'ús.....	103
Art. 251 - Condicions per a l'edificació	103
CAPÍTOL. VII - ZONA D'HORTS (CLAU HT)	105
Art. 252 - Definició.....	105
Art. 253 - Condicions per a la segregació.....	105

<i>Art. 254 - Condicions d'ús.....</i>	<i>105</i>
<i>Art. 255 - Edificacions agrícoles auxiliars</i>	<i>105</i>
CAPÍTOL. VIII - ÀREA D'ACTIVITATS EXTRACTIVES (CLAU AE)	106
<i>Art. 256 - Definició</i>	<i>106</i>
<i>Art. 257 - Àrea d'Activitats Extractives (AE)</i>	<i>106</i>
TÍTOL XI. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI	106
<i>Art. 258 – Definició i catàleg.....</i>	<i>106</i>
<i>Art. 259 - Edificis protegits.....</i>	<i>106</i>
<i>Art. 260 – Bens culturals d'interès nacional.....</i>	<i>107</i>
<i>Art. 261 - Jaciments arqueològics.....</i>	<i>107</i>
<i>Art. 262 - Plans especials de protecció.....</i>	<i>107</i>
<i>Art. 263 – Intervenció en els elements inclosos al catàleg.....</i>	<i>108</i>
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	109
<i>PRIMERA. Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum</i>	<i>109</i>
<i>SEGONA. Volums i usos disconformes</i>	<i>109</i>
<i>TERCERA. Parcel·les fora d'ordenació.....</i>	<i>109</i>
<i>QUARTA. Polígons i sectors.....</i>	<i>109</i>
<i>CINQUENA. Planejament derivat</i>	<i>109</i>

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL. I - DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL POUM

Art. 1 - Objecte i àmbit del pla d'ordenació urbanística municipal (POUM)

L'objecte d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (d'ara endavant POUM) és l'ordenació de tot el territori del municipi d'Albons, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística d'aplicació a Catalunya.

El present POUM és el resultat de la Revisió de les Normes Subsidiàries d'Ordenació d'Albons i de la seva adaptació a la legislació urbanística vigent a Catalunya.

Art. 2 - Marc legal

1. Aquest POUM està redactat d'acord amb:

- DECRET LEGISLATIU 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. (en endavant Llei d'Urbanisme)
- DECRET 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei d'Urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Règim del Sòl i Ordenació Urbana (articles no declarats inconstitucionals per la STC 61/1997 i els que no han estat derogats per la Llei 6/1998).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme

2. Qualsevol referència, en el present POUM, a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als anteriors textos.

3. El contingut del POUM, conjuntament amb el planejament que despleguen, conforme amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, són públiques, executives i obligatòries. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

Art. 3 - Vigència i publicitat.

Aquest POUM entraran en vigor el mateix dia de la publicació oficial de la seva aprovació definitiva i tindran una vigència indefinida, mentre no es produeixi la seva revisió.

Aquest Pla, les seves Normes Urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'Ajuntament. Són també públics els Plans, o altres instruments urbanístics que s'aprovin en execució d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Art. 4 - Revisió i modificació del POUM

1. Es podrà portar a terme la Revisió del POUM quan es produeixin algun dels supòsits següents:

- A/ Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.
- B/ La necessitat de qualificar nou sòl urbà o apte per a ser urbanitzat, una vegada ocupat el delimitat, i cobrir les noves demandes d'habitatges o edificacions.
- C/ L'aparició de factors d'ordre social, econòmic o infraestructures que facin variar el model d'ordenació territorial, o disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.
- D/ La concurrència dels suposats que per disposició legal o reglamentària, donen lloc a la revisió.
- E/ En general, qualsevol situació que pel seu caràcter vulneri o invalidi les previsions i els criteris sobre els que s'ha redactat aquestes Normes.

2. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla d'Ordenació s'ajustarà al previst a l'article 94 de la Llei d'Urbanisme. La proposta de modificació haurà de justificar la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

3. En el cas que la modificació proposada comporti una diferent zonificació o ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures, zones esportives o espais destinats a equipaments esportius, previstos pel Pla com a sistemes generals o locals, s'estarà al procediment previst en l'art. 95.1 de la de la Llei d'Urbanisme, amb l'excepció prevista a l'apartat 3 del propi article.

4. No s'entendrà com a modificació de zones verdes i esportives regulades en l'article 95 de la de la Llei d'Urbanisme, la concreció de la localització dels espais lliures indicats en els diferents sectors de planejament, encara que es situïn en un lloc diferent de l'assenyalat en la documentació gràfica indicativa del Pla, sempre i quan es respectin les seves dimensions i qualitat.

Art. 5 - Obligatorietat de les normes

1. D'acord amb el que disposa l'art. 100.2 de la Llei d'Urbanisme, tant els particulars com l'Administració pública queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en aquest Pla d'ordenació.

2. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, sigui de caràcter provisional o definitiu, la iniciativa de la qual sigui pública o privada, ha d'ajustar-se al que s'estableixi en les Lleis i en aquest Pla d'ordenació.

Art. 6 - Documentació i estructuració d'aquest POUM

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi d'Albons està compost pels documents següents:

- MEMÒRIA
- NORMES URBANÍSTIQUES
- CATÀLEG DE BENS A PROTEGIR
- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
- PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
- INFORME MEDIAMBIENTAL

Art. 7 - Interpretació dels documents del POUM

1. Aquestes Normes s'interpretaran atenent els objectius i el contingut expressats en els documents gràfics i escrits que les componen. La interpretació dels documents del Pla correspon a l'Ajuntament d'Albons, dins de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les competències de la Generalitat de Catalunya, altres administracions competents i de la jurisdicció dels Tribunals, i essent d'aplicació les regles determinades als articles 3 i 10 de la LU. En el no previst per les Normes s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

2. Els casos de dubte o imprecisió es resoldran atenent els criteris de menor edificabilitat, major dotacions per a espais públics o d'interès públic, de major protecció ambiental, i de menor cost econòmic per a l'Administració Municipal i desenvolupament urbanístic sostenible, i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En els supòsits de conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic, que no pugui ser resolt pels criteris generals previstos a l'ordenament jurídic, prevaldrà l'establert en la documentació escrita, llevat si el conflicte es refereix a quantificació de superfícies, supòsit en el qual prevaldrà la l'amidament resultant del plànol topogràfic o superfícies reals.

3. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, hom s'atindrà al que indiquin els plànols d'escala més gran (la de menor quocient), és a dir, aquells en què la definició física sigui més acurada.

4. No obstant el que disposa l'apartat anterior, es podran corregir d'ofici amb la interpretació que aprovi l'administració, les errades materials i de fet, contradiccions o puntualitzacions. En tot cas, la motivació de la correcció crearà precedent, que haurà de ser tingut en compte en successives interpretacions o puntualitzacions.

TÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL POUM

CAPÍTOL. I - EL DESPLEGAMENT DEL POUM

Art. 8 – Iniciativa, competències i participació ciutadana

1. L'execució del Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupen, correspon a l'Ajuntament com a Administració actuant; també hi participaran la Generalitat de Catalunya i les entitats urbanístiques especials en el marc de les seves respectives competències sense perjudici de la iniciativa privada sota les diverses modalitats regulades per la llei..

2. La iniciativa privada pot formular plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i plans de millora urbana. Si la formulació es refereix al planejament general, serà necessària la prèvia acceptació de la proposta per l'Ajuntament. La proposta s'entendrà desestimada si en dos mesos l'Ajuntament no ha notificat l'acceptació.

3. Per a la formulació i elaboració dels plans operatius que desenvolupen el POUM, l'Ajuntament fomentarà la participació ciutadana i dels titulars de drets dominicals, i facilitarà a les associacions i particulars la col·laboració administrativa, informativa i tècnica necessària per tal d'assolir aquests objectius.

4. Correspon als particulars la gestió de les actuacions privades previstes pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en sòls de titularitat privada, sense perjudici que l'Ajuntament -a sol·licitud dels mateixos- col·labori o, en el seu cas, substitueixi subsidiàriament a la iniciativa privada per l'incompliment dels terminis previstos per la seva execució, o per ser d'interès municipal portar a terme l'actuació.

Art. 9 - Polígons d'actuació urbanística

Per a l'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents Polígons d'actuació urbanística d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (art. 113 de la Llei d'Urbanisme).

L'execució del planejament es realitza per gestió integrada per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris. També es podrà executar mitjançant la gestió aïllada en aquells supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu de les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació urbanística.

Es podrà modificar l'àmbit dels Polígons d'Actuació Urbanística amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'art. 113de la Llei d'Urbanisme.

Art. 10 - Precisió dels límits.

S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon quan aquesta no suposi l'alteració dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.

La precisió de límits d'un Polígon es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat.

Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartogràfica, o en aspectes similars.

Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una propietat, serà necessària la tramitació d'un projecte de delimitació de Polígon amb l'objectiu de rectificar els límits, d'acord amb l'art. 113 de la Llei d'Urbanisme.

Art. 11 - Noves delimitacions de Polígons d'Actuació Urbanística.

Per a la delimitació de nous Polígons no previstos en aquest POUM es requerirà la tramitació prevista a l'art. 113 de la Llei d'Urbanisme.

Els nous Polígons que es delimitin d'acord amb el que preveu l'article anterior, hauran de definir el sistema d'actuació per a la seva execució.

Art. 12 - Projectes d'Urbanització complementaris.

Per a l'execució de les determinacions contingudes en aquest Pla i als Instruments de planejament que el desenvolupin, respecte a les obres d'urbanització, s'hauran de redactar els corresponents Projectes d'Urbanització complementaris per l'execució de les obres d'urbanització no bàsiques (art. 87 de la de la Llei d'Urbanisme).

Així mateix es podran redactar projectes d'obres ordinàries quan l'actuació no tingui per objecte executar íntegrament les determinacions del planejament urbanístic.

Els projectes hauran de comprendre la documentació assenyalada en l'art. 87 de la de la Llei d'Urbanisme, i les previsions assenyalades en la legislació sectorial vigent en cada moment.

Art. 13 - Conservació de les obres d'urbanització.

1.- En el sectors de sòl urbanitzable delimitat, i polígons d'actuació, en els que la seva situació sigui exterior al casc urbà de la població, la conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions e instal·lacions dels serveis públics serà a càrrec dels propietaris dels terrenys, que a tal efecte hauran d'integrar-se preceptivament en una Entitat Urbanística de Conservació.

2.- Aquesta obligació podrà ésser assumida voluntàriament pels propietaris del Polígon d'actuació, o imposada pel Pla Parcial en els termes establerts en la de la Llei d'Urbanisme i reglament que la desenvolupi.

3.- En els planejaments anteriors en els que a l'entrada en vigor del present Pla l'Ajuntament no hagi procedit encara a la recepció de les obres, els propietaris queden obligats a la conservació, constituent amb caràcter preceptiu la corresponent Entitat Urbanística de conservació durant el termini màxim de cinc anys, quan l'Ajuntament així ho estableixi de forma expressa. En tot cas, serà factible la subscripció d'un conveni entre propietaris i Ajuntament per ampliar voluntàriament aquests terminis.

4.- En els àmbits d'actuació urbanística en què, en el moment de l'entrada en vigor de la de la Llei d'Urbanisme, concorrin les circumstàncies d'haver d'executar obres d'urbanització o be d'haver-les d'adequar a la normativa sectorial vigent, serà d'aplicació el que disposa la Disposició Transitòria Cinquena, apartat 4 de l'esmentada Llei.

Art. 14 - Planejament derivat

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del POUM, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans parcials, plans especials i plans de millora urbana.

2. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, el Decret 135/1995 de 24 de març de desplegament de la Llei 20/1991 i d'aprovació del codi d'accessibilitat i en els corresponents reglaments.

3. D'acord amb el que disposa el Decret 241/1994 de 30 de setembre (DOGC núm. 1954) i les correccions (DOGC núm. 2005 de 30 de gener de 1995), l'ordenació i urbanització de terrenys hauran d'incloure la instal·lació d'hidrants d'incendi i complir les exigències d'entorn i d'accessibilitat per a la intervenció dels bombers i l'evacuació de les persones.

4. Els documents de planejament derivat es redactaran d'acord amb les prescripcions en matèria d'aigua que incorporen aquestes normes i es remetran per l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

5. El planejament derivat que desenvolupi el POUM haurà d'adaptar-se en tot moment a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la directiva i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en el moment de la tramitació d'aquest POUM, i que es preveu aprovar i publicar a finals del 2009.

CAPÍTOL. II - LA GESTIÓ I L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 15 - Sistemes d'actuació

1. L'execució del planejament es realitza mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a l'art. 115 de la Llei d'Urbanisme, que són els de reparcel·lació i el d'expropiació.

2. Amb caràcter general per tots els sectors sòl urbà, el sistema d'actuació preferent serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, sense perjudici del canvi de modalitat o sistema si les circumstàncies que concorren així ho justifiquen.

Art. 16 - Execució i gestió de sistemes

1. Els terrenys qualificats de sistemes i els seus elements podran ser adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent, o per expropiació forçosa.

2. El cost dels terrenys podrà repercutir-se segons sigui procedent, entre els altres propietaris d'acord amb el que disposa la legislació urbanística vigent i mitjançant contribucions especials.

Art. 17 - Cessions de terrenys destinats a sistemes.

En els Plans Parcials, o plans de Millora Urbana que s'aprovin en desenvolupament del present Pla haurà de preveure's la cessió gratuïta i obligatòria a favor de l'Ajuntament de tots els terrenys destinats a sistemes per aplicació dels estàndards regulats en aquest POUM.

La cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a sistemes, o del 10% de l'aprofitament urbanístic, es produirà en execució dels sistemes d'actuació previstos en l'instrument de planejament o en la delimitació del polígon d'actuació, d'acord amb el previst en la de la Llei d'Urbanisme, sens perjudici del procediment d'ocupació directa previst en l'art. 150 de la mateixa Llei.

Art. 18 - Aplicació de contribucions especials.

1.- Els sistemes generals no inclosos en polígons o sectors i les actuacions aïllades en sòl urbà, quan no sigui possible delimitar polígons d'actuació urbanística, s'executaran mitjançant expropiació forçosa.

2.- Quan de l'execució dels mateixos es derivin especials beneficis per altres propietaris confrontats o pròxims, l'Administració actuant podrà repercutir els costos d'expropiació, a través de les contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, d'acord amb el que disposa l'art. 103.4 de la de la Llei d'Urbanisme.

Art. 19 – Documentació i condicions ambientals pel desenvolupament del POUM.

1.- Els documents de planejament derivat, i altres que desenvolupen el POUM hauran d'incloure un annex on es justifiqui la incorporació de les mesures preventives, correctores o compensatòries determinades a l'informe ambiental, en relació al programa de seguiment de mesures per a la prevenció, minimització o eliminació d'impactes en el medi ambient..

2.- Caldrà que també incorpori mesures d'ecoeficiència en la construcció d'habitatges en relació amb l'aigua, l'energia, els materials i sistemes constructius i els residus, sens perjudici de les obligacions que estableix el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis i el Codi Tècnic de l'Edificació.

3.- La gestió dels residus d'excavació i de la construcció que es generin durant els processos d'urbanització es durà a terme en instal·lacions autoritzades d'acord amb la Llei 3/1998, de la intervenció integral de l'administració ambiental i la normativa que la desenvolupa.

4.- El disseny i els elements de la xarxa d'enllumenat públic haurà de donar compliment a les determinacions de la Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i normativa de desenvolupament.

5.- El planejament derivat haurà d'adaptar-se a les zones de sensibilitat acústica definides al mapa de capacitat acústica del municipi, i haurà de seguir les normes de protecció en les noves edificacions d'acord amb l'article 9.7 de la Llei 16/2002 de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

CAPÍTOL. III - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

Art. 20 - Plans i projectes en sòl urbà

Els Plans, Projectes i Estudis que es redactin en sòl urbà, tant en el consolidat com en el no consolidat, hauran de subjectar-se al que especifiqui la legislació urbanística, tant en el que es refereix als aspectes de formulació com als dels drets, obligacions i cessions.

Art. 21 - Cessions en sòl urbà

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta, el sòl reservat als sistemes urbanístics locals inclosos dins el Polígon d'Actuació urbanística, en els termes de l'article 44 de la Llei d'Urbanisme.

D'acord amb l'art. 43 de l'esmentada Llei, també hauran de cedir a més, el 10% de l'aprofitament urbanístic, tal i com s'estableix en l'article 43 de la Llei d'Urbanisme.

2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació hauran de cedir a l'Ajuntament els terrenys destinats a carrers o a ampliació de vials, d'acord amb les condicions assenyalades a l'art. 44.2 i 3 de l'esmentada Llei.

Art. 22 - Desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM.

Pel desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM, es podran realitzar programes d'actuació urbanística, plans especials urbanístics, plans de millora urbana, o projecte d'urbanització complementaris, amb les finalitats previstes en la Llei d'Urbanisme.

Amb tot, l'Ajuntament podrà atorgar llicències en el sòl urbà consolidat amb subjecció a aquest POUM sense l'aprovació prèvia d'aquests documents urbanístics, sempre que es compleixin les condicions de cessió de sòls, i d'infraestructures de serveis urbanístics per assolir la condició de solar, tal com s'estableix en l'art. 29 de la Llei d'Urbanisme.

Art. 23 - Plans de millora urbana, Polígons d'actuació i cessions gratuïtes en el sòl urbà.

Les cessions gratuïtes i obligatòries en el sòl urbà venen definides en els corresponents plans de millora urbana, i polígons d'actuació urbanística que mes endavant es regulen.

Aquestes cessions, d'acord amb la Llei d'Urbanisme, abasten en el sòl urbà no consolidat, els sòls destinats a l'obertura o ampliació de la xarxa viària, així com els terrenys destinats als sistemes urbanístics assenyalats en el corresponent polígon d'actuació.

La cessió d'aquests terrenys serà condició prèvia per a l'obtenció de les llicències d'edificació.

Art. 24 - Projectes i obres d'urbanització complementàries.

En totes les àrees incloses dins un polígon d'actuació, en que restin pendents obres d'urbanització, es tramitarà el corresponent projecte d'urbanització complementari.

L'execució de les obres d'urbanització d'acord amb l'esmentat projecte que aprovi l'Ajuntament, es així mateix condició prèvia per a l'obtenció de les llicències d'edificació.

CAPÍTOL. IV - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Art. 25 - Execució del pla en sòl urbanitzable delimitat. Plans Parcial

1.- Es desenvoluparan obligatòriament a través de Plans Parcial Urbanístics les zones compreses dins del sòl urbanitzable delimitat. L'àmbit dels Plans Parcial urbanístics ha d'ésser necessàriament el sectors delimitats en aquest Pla..

2.- Quan es tracti d'un Pla Parcial d'iniciativa privada el sistema d'actuació serà el de reparcel.lació per compensació bàsica. En tot cas, el sistema d'actuació haurà d'assenyalar-se en el mateix Pla Parcial, havent-se de justificar la seva elecció.

3. Els Plans Parcial garantiran l'execució de les infraestructures i equipaments al servei del sector, i la realització de l'obra urbanitzadora, de manera que s'asseguri la urbanització prèvia o simultàniament a l'edificació, fixant els corresponents terminis.

4. Els plans d'etapes dels plans parcial no podran preveure un termini superior a quatre anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució, a més del que s'estableix a l'art. 91 de la de la Llei d'Urbanisme.

5. En ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic, l'Ajuntament d'Albons concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents.

Art. 26 - Contingut

Els Plans Parcial de sòl urbanitzable delimitat desenvoluparan les directrius d'ordenació previstes en aquest Pla i per això:

- a) Precisaràn els sols de cessió obligatòria i gratuïta, quan no vinguin ja precisats per el propi POUM, aplicant-se els estàndards establerts en la legislació vigent.
- b) Assenyalaràn l'espai destinat a la xarxa viària i als altres sistemes de l'estructura urbana, atenent als condicionants de localització previstos.
- c) Disposaràn, atenent a les condicions d'edificació assenyalades en el present Pla, l'ordenació de l'edificació que sigui susceptible al sector segons la seva edificabilitat.
- d) Les construccions existents amb anterioritat al desenvolupament del Pla Parcial, que no quedin afectades d'expropiació, cessió gratuïta o demolició, podran conservar-se amb la mateixa tipologia d'edificació, ús i característiques que tinguin, comptant la seva superfície de sostre a efectes dels còmputos establerts en aquest Pla.
- e) Detallaran, en el seu cas, les condicions d'ús del sector, i precisaran la localització concreta dels usos en l'edificació, així com els altres paràmetres que han de permetre l'atorgament de llicències.
- f) Definiran els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, que pot adoptar una forma alternativa, que s'haurà de concretar en la reparcel.lació o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació.
- g) Precisaràn les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, avaluant-ne el cost i dividint l'execució en etapes, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, i establint uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització complementàries.
- h) Contindran totes les altres determinacions que exigeixi la normativa urbanística, i establerta en l'art. 97 de la de la Llei d'Urbanisme.

En els àmbit de sòl urbanitzable no delimitat es podrà promoure la seva transformació a partir del moment en que es procedeixi a la seva programació i hagin quedat establertes les condicions per el seu desenvolupament d'acord amb la legislació vigent, tramitant-se el Pla Parcial de delimitació (art. 84 de la de la Llei d'Urbanisme).

Art. 27 - Determinacions

Aquest Pla reconeix a la propietat del sòl urbanitzable el seu aprofitament urbanístic mitjançant la determinació de l'índex d'edificabilitat brut expressat en metres quadrats sostre/metres quadrats superfície, que s'especifica per a cada sector, en concepte de coeficient d'aprofitament mig als efectes de cessions i repartiment de beneficis i càrregues del planejament que s'originin entre els propietaris afectats.

Aquest Pla també determina la densitat d'habitatges per hectàrea per a cada sector, i els usos principals i compatibles.

Art. 28 - Plans Parcialis d'iniciativa privada en sòl urbanitzable delimitat. Obligacions

En els Plans parcialis d'iniciativa privada, els propietaris s'obliguen com a mínim a:

a) Ordenar la urbanització i edificació de tal manera que, a través de la idònia ocupació del sòl, aportin i cedeixin gratuïtament al Municipi en ple domini i lliure de càrregues els terrenys destinats a equipaments i infraestructures al servei del sector: vials, jardins urbans, espais lliures públics, dotacions per equipaments en la proporció que exigeixi la normativa urbanística, inclosos els sistemes generals.

b) Cedir gratuïtament al Municipi, en ple domini i lliure de càrregues, el sòl necessari per materialitzar l'edificació equivalent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

c) Costejar i, en el seu cas, executar les obres d'urbanització previstes en el Pla Parcial corresponent, comprenent aquestes obres el següent:

1. El cost de les obres de vialitat, sanejament, aigua, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, telecomunicacions, arbrat i jardineria. D'aquests costos podran reintegrar-se en quant a les despeses d'instal·lació de les xarxes de subministrament d'aigua, d'energia elèctrica, i telecomunicacions, amb càrrec a les empreses que prestin el servei, excepte aquella part en que hagin de contribuir els usuaris segons la reglamentació dels serveis.
2. Costejar i, en el seu cas, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació i, en el seu cas, les obres necessàries per a l'ampliació o reforç dels esmentats sistemes requerits per la dimensió i densitat de la mateixa i a les intensitats d'ús que aquesta actuació generi, el que s'haurà de contemplar en el Pla Parcial.
3. Sufragar les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions que exigeixi l'execució del Pla, així com del trasllat forçós d'activitats.
4. Costejar les despeses produïdes per la formació del Pla Parcial i projectes d'urbanització i reparcel·lació.
5. Les contemplades amb caràcter general en els arts. 44 i 114 de la de la Llei d'Urbanisme.

d) Els Plans Parcialis contindran també la delimitació del territori ordenat en polígons, a efectes de la seva execució. Aquests polígons hauran de delimitar-se de tal manera que la realització de la urbanització en el seu àmbit no excedeixi de 15 mesos.

e) En els Plans Parcialis d'iniciativa privada hauran d'establir-se també garanties econòmiques suficients, del compliment de les obligacions de planejament que corresponguin al sector, i haurà d'expressar-se el compromís de fer constar l'existència d'aquestes obligacions en totes les transmissions intervius de terrenys compresos en el sector, en tant no s'hagin completat aquelles, segons el que estableix la normativa urbanística.

Aquestes garanties responen igualment de les sancions i hauran d'ésser reposades en cas d'execució.

L'incompliment de les obligacions dels particulars en l'execució dels Plans Parcialis, en especial qualsevol retràs sobre els terminis d'execució i edificació, podrà determinar l'aplicació del sistema d'expropiació. Així mateix l'incompliment de les obligacions i càrregues que la normativa urbanística imposi als particulars, facultarà a l'Ajuntament per expropiar el terrenys afectats. Tot això sense perjudici dels restants efectes contemplats per la legislació vigent.

Art. 29 - Compromisos

Per presentar a l'aprovació inicial els Plans d'iniciativa privada, aquests hauran de contenir, com a mínim, les següents condicions, modalitats i terminis:

a) Obligació del promotor de presentar els pertinents projectes d'urbanització complementaris en un termini no superior a sis mesos a comptar des de la data d'aprovació definitiva dels Plans, així com procedir a la presentació dels estatuts i bases d'actuació.

b) Terminis d'acabament de cada una de les obres d'urbanització a executar de conformitat amb el respectiu projecte d'urbanització i amb el que estableix l'article anterior.

c) Maneres de formalitzar les garanties que assegurin la correcta execució i conservació de les obres d'urbanització, segons el que disposa la normativa urbanística.

d) Obligació del promotor de cedir gratuïtament al Municipi, en ple domini i lliure de càrregues, els sols de cessió obligatòria, amb caràcter previ a l'execució de la urbanització i de l'edificació.

e) Compromís del promotor, urbanitzador i propietari del sòl, de fer constar en els documents d'alienació de les parcel·les, terrenys o construccions, el subjecte que assumeix les obligacions urbanístiques inherents al planejament o en el seu cas la subrogació en les obligacions que aquest imposa.

Els Plans Parcial d'iniciativa particular hauran de concretar expressament els compromisos i obligacions que, en relació a la urbanització, contraguin els promotors amb l'Ajuntament i amb els futurs adquirents dels solars, terrenys o construccions, qualsevol que sigui la relació jurídica que es proposin contraure per l'alienació, encara que aquestes obligacions o compromisos tinguin per objecte, exclusivament, la conservació de les obres i serveis urbanístics.

CAPÍTOL. V - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 30 – Desplegament de la normativa

1. Els particulars podran proposar i desenvolupar els seus propis plans i actuacions, d'acord amb la legislació urbanística vigent i amb aquesta normativa.

2. Per les determinacions d'aquesta normativa podran desenvolupar-se mitjançant d'altres plans especials que tinguin per objectiu algun dels definits a l'apartat 1 de l'article 67 de la LU. En cap moment, però, suposaran l'ampliació de les possibilitats d'edificació o l'admissió d'usos no previstos.

3. Per la realització de sistemes generals es podran formular plans especials d'acord amb allò que preveu l'article 67 de la LU i el corresponent desplegament reglamentari.

4. Quan es redacti el Catàleg i directrius previstos a la Llei de paisatge i s'incorporin al planejament territorial de rang superior, les especificacions pel sòl no urbanitzable s'ajustaran a les seves determinacions. En tant que no es produeixi l'aprovació dels instruments previstos a la Llei de paisatge, s'aplicaran les regulacions que s'estableixen en aquest planejament.

Art. 31 - Plans de Millora del medi rural

El sòl no urbanitzable es objecte d'especial protecció que pot completar-se mitjançant Plans Especials o sectorials que tinguin per objecte:

La protecció del paisatge i dels elements concordants amb el mateix.

La promoció de plans d'explotació agrícola i/o forestal

La delimitació i promoció d'una xarxa de camins d'accés peatonal.

La promoció dels elements mes singulars, i la seva promoció turística.

Es podran tramitar projectes d'actuacions específiques d'interès públic d'acord amb el que disposen els arts. 47 i 48 de la Llei d'Urbanisme, i també es podran redactar Plans especials en sòl no urbanitzable en els supòsits inclosos a l'art 67 de la Llei d'urbanisme.

Art. 32 – Avaluació d'impacte ambiental i prevenció d'incendis forestals

1. En totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació d'impacte ambiental, que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent, d'acord amb el que preveu la Ley 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.

2. D'acord amb la sisena disposició transitòria de la LU, mentre no es transposi la Directiva 2001/42/CE, les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació del sòl no urbanitzable són objecte d'avaluació ambiental en els termes previstos per aquesta.

3. Seran d'aplicació les mesures de prevenció d'incendis contemplades en el Decret núm. 64, de 7 de març de 1995, especialment en el que fa referència a la franja de protecció de les urbanitzacions, i específicament les mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat amb la trama urbana que recull la Llei 5/2003, de 22 d'abril.

Art. 33 – Estudi d'impacte paisatgístic

1. Els estudis d'impacte paisatgístic en l'àmbit d'aquesta normativa, i els tipus de projectes que s'hi han de sotmetre, vénen regulats per la LU.

2. L'estudi d'impacte paisatgístic comprendrà com a mínim seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges principals dels nous edificis, construccions presentades en el seu context paisatgístic, així com explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades: materials, colors, vegetació,...

3. Quan la integració paisatgística no sigui satisfactòria es denegarà l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, es requerirà al promotor de la construcció, edificació o instal·lació perquè introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració especificarà els canvis que calgui introduir en el projecte per a fer-lo paisatgísticament acceptable.

4. Els elements de referència per a l'avaluació del grau d'integració paisatgística són les disposicions al respecte que estableixen aquestes normes i les directrius del paisatge que es vagin aprovant, i també les normes que es continguin en els instruments de planejament urbanístic.

5. Amb funció assessora en la interpretació de les disposicions i els criteris sobre paisatge continguts en els instruments vigents i per a la proposta de les esmenes als projectes que siguin necessàries, es podran crear tant comissions d'avaluació paisatgística per la totalitat del terme municipal, com comissions per als àmbits territorials on es considerin més necessari i/o convenients. En tot cas, l'Ajuntament podrà demanar l'assessorament de l'Observatori del Paisatge.

Art. 34 – Normativa general de tractament del paisatge

Tot i que els diferents aspectes de paisatge queden regulats per diferents articles d'aquesta normativa, tot seguit s'especifica de manera concreta les següents mesures de tractament:

1. Per mantenir la biodiversitat dels espais agrícoles s'hauran de conservar les peces relictas de bosc i els arbres aïllats (ubicats enmig de camps, al costat dels masos, etc.). Excepcionalment es podran tallar o traslladar aquests elements vegetals prèvia sol·licitud i autorització municipal.

2. L'ajuntament facilitarà la recuperació de la vegetació autòctona en aquelles plantacions d'explotació forestal en desús, mitjançant l'aportació d'informació als propietaris i altres mecanismes que consideri adequats.

3. En les actuacions de reforestació que es portin a terme s'utilitzaran espècies pròpies de la zona, com alzines o roures i, en el cas dels boscos de ribera, es plantaran verns, freixes i salzes.

4. Quan es redacti el Catàleg i directrius previstos a la Llei de paisatge i s'incorporin al planejament territorial de rang superior, el planejament s'ajustarà a les seves determinacions. En tant que no es produeixi l'aprovació dels instruments previstos a la Llei de paisatge, s'aplicaran les regulacions que s'estableixen en aquestes normes.

Art. 35 – Espais naturals

1. Sense perjudici d'altres categories de protecció, els territoris de l'àmbit del sòl no urbanitzable d'Albons amb valors naturals de caràcter regional i local podran ser gestionats com a espais naturals locals per part de l'Ajuntament i, eventualment, sol·licitar algun tipus de protecció normativa d'acord amb la legislació sectorial vigent.

2. Tanmateix, també, sorgeix la possibilitat que l'Ajuntament inclogui els espais d'interès natural i paisatgístic dins el Catàleg de béns protegits, desenvolupi un Catàleg d'espais d'interès natural o paisatgístic, d'acord amb allò establert a l'article 69 de la LU.

CAPÍTOL. VI - INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

Art. 36 - Actes subjectes a llicències municipals

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'art. 179 de la Llei d'Urbanisme. També serà necessari obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i corriols, inclosos els rurals i d'horta, la realització de tallafocs, l'excavació i extracció d'àrids, la tala d'arbres, els vivers i hivernacles i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o la imatge del territori.
2. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir la llicència municipal.
3. La llicència urbanística no implica l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.
4. Quan els actes d'edificació i ús del sòl es projectin en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent atorgar per part dels ens titulars del domini públic.
5. No serà necessari l'obtenció de llicència municipal per les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització complementari i/o planejament derivat, les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, i les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.
6. En relació als actes assenyalats en el punt 1 d'aquest article, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, Comunitats Autònomes o d'altres Entitats de Dret Públic, serà també preceptiva l'obtenció de la corresponent llicència municipal, i serà d'aplicació el que disposa l'art. 182 de la de la Llei d'Urbanisme.

Art. 37 – Concepte de solar

1. Les llicències d'obres en sòl urbà només podran atorgar-se si el sòl reuneix la condició de solar llevat de situacions provisionals i altres que contempli la normativa i legislació aplicable.
2. S'entén per solar, als efectes d'aquest Pla, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:
 - a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic o, en tot cas si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 26.1 de la LU i donin front amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants. Aquest precepte no s'aplica al sòl classificat pel planejament urbanístic general com a urbanitzable o com no urbanitzable, que confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vials que delimitin el sòl urbà.
 - b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
 - c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un Pla de millora urbana, ni en un polígon d'actuació urbanística pendent de desenvolupament.
 - d) Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir altres terrenys que els destinats a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

Art. 38 - Tramitacions complementàries

L'Ajuntament podrà condicionar la concessió de llicències, ultra a l'observança de la normativa urbanística i els usos i servituds establerts, a l'obtenció prèvia per part de l'interessat de les autoritzacions o informes d'altres administracions o organismes.

Art. 39 - Procediment

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord al procediment previst en la subsecció 2 (Procediment per a l'atorgament de llicències), secció 1 del capítol 3 del Decret 179/1995, de 13 de juny pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (DOGC núm. 2066 del 23.6.1995).

Art. 40 - Contingut de les llicències

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors.

2. Tot el que es disposa en aquest POUM en matèria de condicions d'edificabilitat i ús i, si escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

3. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

Art. 41 - Classificació de les obres

1. Als efectes de l'art. 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, es consideraran Obres Majors:

- Les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
- Les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.
- Les urbanitzacions i parcel·lacions de terrenys.
- Les obres de moviments de terres.
- Les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
- Les obres d'enderrocament d'edificis existents.
- Les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.
- En general, totes aquelles que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat .

2. La resta d'obres i actuacions es consideraran Obres Menors a efectes de l'esmentat article.

Art. 42 – Llicència de moviment de terres

1. Amb la sol·licitud de llicència per a moviment de terres, a més de la documentació establerta per a les llicències d'aquesta normativa, s'acompanyaran els següents documents:

- a) Plànol d'emplaçament a escala 1:1.000
- b) Plànol topogràfic de la parcel·la o parcel·les a què es refereix la sol·licitud, a escala no menor de 1:500, en el que s'indiquin les quotes d'altimetria, l'edificació i arbrat existent i la posició, en planta i altura, de les finques o construccions veïnes que poguessin ser afectades pel desmunt o terraplè.
- c) Plànol dels perfils que es considerin necessaris per apreciar el volum i característiques de l'obra a realitzar, així com els de detalls precisos que indiquin les precaucions a adoptar en relació a la pròpia obra, via pública i finques o construccions veïnes que puguin ser afectades pel desmunt o terraplè.
- d) Memòria tècnica complementària referida a la documentació prevista en els apartats anteriors, explicativa de les característiques, programa i coordinació dels treballs a efectuar.

2. El peticionari assumirà l'obligació que les obres d'excavació, desmunt o altres moviments de terres a què es refereixi la llicència s'executin per una empresa competent i que, a més de la direcció facultativa, al front de les anomenades obres hi hagi un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de tenir cura de la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats i amb les ordres de la direcció facultativa.

3. Quan el moviment no sigui en la mateixa finca, es justificarà la bondat del lloc d'abocament de les terres o del lloc d'extracció de les mateixes. Així mateix, es presentarà el recorregut del transport de les terres, essent el sol·licitant de la llicència responsable de mantenir el bon estat de les vies públiques, podent l'Ajuntament sol·licitar per aquesta finalitat les garanties necessàries, que seran retornades a la fi del moviment de terres o executar-les, cas de ser necessari, pel restabliment de la situació de la via pública o de la incorrecta execució dels treballs autoritzats.

4. Quan l'adaptació topogràfica del terreny requereixi materials de rebliment, aquests només es podran obtenir de l'excavació del sòl d'acord amb l'article 7 del Decret 201/1994 de 26 de juliol, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció i les normes que el desenvolupin. En cap cas resulta admissible l'aportació, com a materials de rebliment, de runes d'enderroc i residus de la construcció, els quals tenen la categoria de residus i, per tant, s'han de gestionar sempre en instal·lacions autoritzades per la Junta de Residus de la Generalitat de Catalunya. Els abocaments de runes constitueixen una infracció tipificada en la Llei 6/1993, i normativa que la desenvolupi.

5. Quan el moviment de terres sigui per la millora de finques rústiques amb aportacions de terres alienes a la mateixa finca procedents d'obres de construcció amb una aportació igual o superior a 10.000 m³, i no estiguin amparades per la llicència o autorització d'una altra activitat, la sol·licitud s'ajustarà al que disposa el Decret 396/2006, pel qual es regula la intervenció ambiental en el procediment de llicència urbanística per a millora de finques rústiques que s'efectuïn amb aportació de terres procedents d'obres de la construcció.

Art. 43 – Llicència de modificació d'ús

1. La sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o de reforma, aportarà els següents documents, a més del que estableixen aquestes normes amb caràcter general per a llicències:

- a. Memòria justificativa detallada del nou ús amb indicació de si és autoritzat pel planejament vigent.
- b. Plànol d'emplaçament a escala 1:500 on s'expressi clarament la situació de la finca respecte de les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de la illa en què estigui situada.
- c. Plànol de plantes i façanes amb les seccions que calgui per a una completa comprensió.
- d. Indicació dels canals d'accés de serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents, i expressió de les potències i cabdals.
- e. Si el nou ús és una activitat compresa en la Llei 3/1998 d'intervenció integral de l'administració ambiental, caldrà sol·licitar el certificat de compatibilitat urbanística així com presentar la documentació i projectes que determina l'esmentada llei i el seu Reglament. A més, caldrà aportar certificació expedida per un facultatiu competent i, si s'escau, visada pel Col·legi Oficial, que acrediti que l'edifici és apte per al nou ús, d'acord amb la normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic, així com de les normes sobre prevenció d'incendis.

2. Quan la sol·licitud de llicència per a modificar objectivament l'ús d'un edifici porti aparellada la realització d'obres d'ampliació o reforma, caldrà que, a més, es compleixin les prescripcions establertes per a la mena d'obres que es tracti.

Art. 44 – Llicència d'enderrocament

1. Les sol·licituds de llicència per a demolicions i enderrocaments de construccions es presentaran subscrietes per l'interessat o per la persona que el representi, i pel facultatiu designat per a dirigir els treballs.

2. A més de les condicions específiques d'aquest article, s'estableixen de manera imperativa, d'acord amb el Decret 201/94 de 26 de juliol i el Decret 161/2001 de 26 de juny, les següents particularitats:

a. En el projecte tècnic que s'adjunta a la sol·licitud de la llicència urbanística de construcció s'ha d'avaluar:

- El volum i característiques dels residus que s'originaran, ja siguin de l'operació d'enderrocament de construccions existents, ja siguin de les operacions d'excavació i de construcció.
- Les operacions de destriament o recollida selectiva projectades.
- La instal·lació o instal·lacions de reciclatge o disposició del rebuig on es gestionaran en el cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra.

b. La manca de les determinacions fixades en els dos números anteriors en el projecte tècnic serà suficient per denegar la llicència sol·licitada.

c. En la llicència urbanística es faran constar les condicions específiques necessàries respecte de la gestió dels residus i, especialment, l'obligació de lliurar els residus a un gestor autoritzat per al seu reciclatge o per a la disposició del rebuig i abonar-li, si s'escau, els costos de gestió. El sol·licitant de la

llicència d'obres ha d'acreditar, davant de l'Ajuntament, haver signat amb un gestor autoritzat un document d'acceptació que garanteixi la correcta destinació dels residus separats per tipus. En aquest document ha de constar el codi de gestor i el domicili de l'obra. El sol·licitant de la llicència ha de presentar a l'Ajuntament, en el termini d'un mes a comptar des de la finalització de l'obra, un certificat del gestor referent a la quantitat i tipus de residus lliurats

3. La sol·licitud, a més de la documentació general i del que s'ha establert a l'apartat anterior, aportarà els següents documents:

- a. Plànol d'emplaçament a escala 1:500.
- b. Croquis de plantes, alçats o seccions, que permetin apreciar l'índole de l'enderrocament o demolició a efectuar.
- c. Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació d'aquests, així com de les precaucions a prendre en relació amb la pròpia obra, la via pública i les construccions o predis veïns.
- d. Document acreditatiu que el peticionari assumeix l'obligació que les obres les executarà una empresa constructora competent.
- e. Fotografies en les quals es pugui apreciar si l'obra a enderrocar té algun element d'interès especial per l'Ajuntament des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies hauran d'anar subscrietes, al dors, pel propietari i pel facultatiu designat per a dirigir les obres.
- f. Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent Col·legi Oficial.

Art. 45 – Ocupació de la via pública

1. L'atorgament de llicències urbanístiques, en cap cas comportarà implícita l'autorització d'ocupació de via pública, materials o altres estris. Sempre que sigui factible, els materials, maquinària, grues, etc. que siguin necessaris per executar l'obra es dipositaran o s'instal·laran dins la parcel·la objecte de la llicència. En cas que per raons justificades s'hagi d'ocupar la via pública se sol·licitarà una autorització/permís i, en cas de ser autoritzat, el titular de la llicència haurà de prendre totes les mesures de seguretat, salubritat i ornat, essent de la seva responsabilitat els danys que es causin a tercers o a la via pública. A tal fi es podrà requerir garantia i/o assegurança.

2. En cas que sigui necessari ocupar la via pública, s'haurà de fer constar expressament aquest fet en la sol·licitud de la llicència, adjuntant també un croquis de l'ocupació, mesures de seguretat i terminis d'ocupació.

3. L'ocupació de la via pública per materials només serà permesa pel temps indispensable per la descàrrega i transport a l'interior de la finca. A excepció de la descàrrega i transport no s'admet en cap cas l'ocupació de la via pública per dipòsit d'arenas, ciments i altres materials que puguin ser objecte d'estendre's per la via.

4. L'autorització d'ocupació de la via pública, quan sigui admesa, s'atorgarà, segons les disposicions de règim local i en base a les ordenances municipals que podran desenvolupar el contingut mínim del present article, pel cas de no existir amb anterioritat.

Art. 46 – Llicència en parcel·les inferiors a la mínima

1. Aquelles parcel·les que no tinguin les dimensions mínimes i que s'haguessin segregat amb anterioritat al present Pla, però conformes amb anteriors Plans, seran edificables amb reducció de paràmetres de manera proporcional a la seva superfície.

Art. 47 - Llicències en edificis i instal·lacions de fora d'ordenació

1. Queden fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades pels apartats següents:

- 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, enderrocamment 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 LU, i queden així mateix en règim de fora d'ordenació les edificacions implantades

il·legalment en sòl no urbanitzable.

2. En les construccions i les 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 LU.

4. La situació de fora d'ordenació comportarà el règim jurídic que estableix l'art. 102 de la de la Llei d'Urbanisme.

Art. 48 - Llicències en edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb els paràmetres imperatius del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.

2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per paràmetres imperatius del nou planejament les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

3. Els usos preexistents a aquest 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.

Art. 49 - Règim aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.

1.- Obres autoritzables.

S'autoritzaran les obres de consolidació i obres de reparació ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.

2.- Usos i activitats autoritzables

Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb els usos principals de la zona fixada en aquest POUM, per raons de molèsties, salubritat, nocivitat i perillositat.

En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

Art. 50 – Llicències segons el règim del sòl

1. L'atorgament de llicència d'edificació en el sòl urbà consolidat, implicarà que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament o de les operacions d'agrupació, tingui consideració de solar i, en conseqüència, haurà de reunir els requisits establerts a l'article 29 de la LU. Això no obstant, es podrà atorgar llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització quan concorrin les circumstàncies que en cada cas siguin necessàries, següents:

a) Quan estigui aprovat el planejament derivat corresponent i/o el projecte d'urbanització o d'obres d'urbanització complementari, segons correspongui.

b) Que s'asseguri l'execució simultània a la urbanització mitjançant la constitució de caució en metàl·lic a la Corporació Municipal, aval o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendent perquè la parcel·la tingui consideració de solar.

c) Haurà de ser ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, si aquesta fos necessària. Es faran constar les condicions que, al respecte, estableixin les llicències municipals al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària i en concret amb el que estableix el RD 1093/97, i d'acord amb l'article 77 del RLU. En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis

fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora, llevat de les situacions transitòries o aquelles en què la dificultat de la gestió urbanística aconsellin un acabament parcial dilatat en el temps.

2. En el sòl urbà no consolidat, no es podran atorgar llicències d'edificació fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades d'acord amb el planejament, procedint a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector, i executant o assegurant l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització conforme al planejament aprovat i/o projecte d'urbanització complementària, llevat de situacions transitòries i segons el que s'ha regulat al paràgraf anterior.

3. En el sòl urbanitzable delimitat, només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat el corresponent Pla parcial urbanístic, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 de la LU.

Els Plans parcials que incorporin obligatòriament mesures com les establertes a l'article 44.6,7 d'aquesta normativa, tant pel que fa a l'edificació futura com a la pròpia urbanització –enllumenat públic amb energia alternativa, etc.- podran gaudir de l'acció de foment prevista a la disposició addicional tercera d'aquest POUM, sinó resulta d'obligat compliment per la normativa sectorial o les ordenances municipals.

4. En sòl no urbanitzable, qualsevol activitat, instal·lació o edificació s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en la LU, el seu reglament i en aquest POUM per a cada cas. Tot això sense perjudici de les autoritzacions de les altres Administracions competents per raó de la matèria que es tracti. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes, s'observaran –amb caràcter general- els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 de la LU, llevat de regulació específica en aquest Pla.

Art. 51 - Documents per a la sol·licitud de llicència d'obres

1. Les sol·licituds de llicència d'**Obres Menors** hauran d'anar acompanyades de la documentació necessària per a la descripció clara de les obres o actuació a realitzar i, si s'escau, l'acceptació de la direcció tècnica de les obres.

2. Les sol·licituds d'**Obres Majors** hauran d'anar acompanyades d'un projecte tècnic (exemplars per duplicat) subscrit per un facultatiu competent i pel sol·licitant i visat pel corresponent Col·legi Professional.

3. En el supòsit d'Obres de Reforma, cal adjuntar, a més, plànols explicatius de l'estat actual de l'edificació i fotografies que mostrin des de diferents perspectives l'estat actual de l'element o edifici, així com la seva relació amb l'entorn.

4. Per a l'obtenció de la llicència municipal per a l'**enderrocament** de construccions caldrà la presentació del projecte redactat per un tècnic competent i del nomenament dels tècnics directors de l'obra. Els residus produïts en l'enderroc caldrà gestionar-los d'acord amb les determinacions del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.

5. Per a l'obtenció de la llicència de **parcel·lació** en sòl urbà, caldrà acompanyar la sol·licitud amb el plànol d'emplaçament, el plànol de la finca inicial, el de parcel·lació, a escala 1:200, juntament amb el plànol cadastral de la finca i la justificació del compliment de les determinacions del POUM.

Art. 52 - Atorgament de les llicències

1. L'atorgament o denegació de llicències correspon al President de la Corporació, segons preveu l'article 72 del Decret 179/1995, de 13 de juny pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (DOGC núm. 2066 del 23.6.1995), el qual podrà delegar aquesta funció, tal com es contempla en aquell mateix article.

2. L'expedient per a atorgar la llicència urbanística ha d'incorporar els informes de caràcter tècnic i jurídic. L'informe previ del secretari o secretària de l'ajuntament és preceptiu sempre que els informes anteriors siguin contradictoris en la interpretació de la normativa urbanística aplicable. També ho és en els supòsits de manca d'altra assistència lletrada. Totes les denegacions de llicències urbanístiques han

d'estar motivades. (art. 180.3 de la de la Llei d'Urbanisme)

3. Les llicències atorgades erròniament seran revocables.

Art. 53 - Condicions d'atorgament de llicències

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquest POUM respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.

2. Quan l'obra o edificació requereixin la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i urbanització legalment procedents.

3. Les llicències condicionades quedaran suspeses per l'incompliment de les condicions o, en el seu cas, pel transcurs del temps o circumstàncies previstes en la llicència.

Art. 54 - Termini, caducitat i pròrroga

1. Els terminis, caducitat i pròrroques de les llicències s'ajustaran al que es preveu a l'art. 181 de la de la Llei d'Urbanisme.

2. En totes les llicències s'hi faran constar els terminis per a iniciar-les i per a acabar-les. La caducitat de la llicència es produirà si les obres no han estat iniciades, al finalitzar el primer termini, o bé si no han estat acabades, al finalitzar el segon.

3. Havent caducat la llicència, les obres que l'havien motivat no podran ser iniciades ni repeses sense que es doni curs a una nova sol·licitud i s'obtingui, altra vegada, la corresponent llicència. L'Administració actuant haurà d'atorgar la nova llicència d'acord amb l'ordenació urbanística que en aquell moment sigui vigent. En el cas que fos afectada per un règim de suspensió de llicències, pertocarà la seva denegació.

4. Les pròrroques dels terminis per a l'inici i l'acabament de les obres hauran de ser sol·licitades, pel titular de la llicència, amb una antelació de dos i cinc mesos, respectivament. Aquestes pròrroques s'entendran concedides "ope legis", per un termini igual a la meitat del termini inicial. En aquest cas i si la pròrroga fa referència al termini per a l'acabament de les obres, la pròrroga respectarà l'ordenació urbanística vigent en el moment d'atorgar la primera llicència, fins i tot en el cas que s'hagués acordat la suspensió de nous atorgaments.

La pròrroga de les llicències només pot ser sol·licitada si ha transcorregut, com a mínim, la meitat del termini a que fa referència la sol·licitud. La sol·licitud i l'obtenció d'un nou termini per a iniciar les obres no comporta, per sí mateixa, la pròrroga del termini pel seu acabament. Altrament, la pròrroga del termini per acabar-les, en el cas que es refereixi a la construcció d'un edifici, només podrà ser sol·licitada i quan ja s'hagi efectuat la coberta d'aigües.

5. Si una vegada transcorreguts els terminis de pròrroga atorgats "ope legis" les obres no han estat iniciades o finalitzades, segons el cas, la llicència caducarà, sense que faci falta cap advertiment previ. En aquest cas, per a poder-les començar o acabar, segons correspongui, caldrà demanar i obtenir una nova llicència, la qual s'atorgarà atesa l'ordenació vigent, o es denegarà si està afectada per un acord de suspensió de llicències.

6. Els terminis d'execució de les obres es fixaran en funció del principi de proporcionalitat. Per a les obres majors seran generalment de sis mesos per a començar-les i tres anys per a acabar-les. Per a les obres menors s'atorgaran terminis ajustats a cada obra.

Art. 55 – Inspeccions d'obres

1. Es reconeix la condició d'autoritat al personal designat per l'Ajuntament al qual s'encomani expressament l'exercici de la inspecció urbanística.

En l'exercici d'aquesta activitat, el personal de l'Ajuntament pot inspeccionar tota mena d'obres i d'instal·lacions. Els fets que constatin aquest personal tenen valor probatori, d'acord amb el que estableix la legislació de procediment administratiu comú.

2. Durant l'execució de tota obra o instal·lació subjecta a llicència, la inspecció municipal podrà examinar els treballs sempre que ho jutgi convenient o ho ordeni l'autoritat competent. El titular de la llicència –per sí mateix o per persona que el representi- i el Director facultatiu de l'obra estan obligats a assistir als actes d'inspecció quan siguin citats a l'efecte, així com a franquejar l'entrada a la finca al personal de la inspecció.

3. En el lloc de l'obra s'haurà de tenir a disposició de la inspecció municipal:

- El document acreditatiu de la concessió de la llicència o la seva còpia.
- Un exemplar del projecte aprovat amb el segell de la Corporació, o una còpia autenticada amb la signatura del Cap del Servei municipal corresponent.
- El document acreditatiu de la comunicació a l'Ajuntament del nomenament de la direcció facultativa.
- Còpia del document lliurat a l'interessat, en el seu cas, acreditatiu de l'assenyalament d'alineacions i rasants.

4. Serà d'aplicació la inspecció urbanística en els termes establerts a l'article 193 i concordants de la LU i altra normativa d'aplicació.

5. L'acceptació de la llicència implica l'autorització a favor de l'Administració per poder entrar en el lloc on es realitzen les obres, sense autorització prèvia. La negativa a la inspecció comportarà d'immediat l'ordre de suspensió de les obres i la suspensió dels efectes de la llicència

Art. 56 - Seguiment

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació oficial de façana; d'aquest acte se n'estendrà una acta. El promotor de l'obra serà responsable que l'alineació de la nova construcció s'ajusti a la que consta en l'acta. L'assenyalament s'efectuarà per sol·licitud del promotor interessat.

2. El promotor haurà de comunicar a l'Ajuntament el moment en què l'obra sobrepassi el nivell de la rasant del carrer, així com quan s'assoleixi l'alçada màxima autoritzada en la llicència, per tal que els serveis tècnics municipals puguin efectuar les comprovacions oportunes.

Art. 57 - Llicència de primera ocupació

Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, sol·licitant la llicència de primera ocupació. Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat en la seva execució a la llicència atorgada i també si s'han reparat tot els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg.

Si el resultat de la inspecció és favorable, l'Ajuntament lliurarà la Llicència de Primera Ocupació de l'edifici, a favor del promotor.

Per sol·licitar la llicència caldrà aportar el certificat final d'obra i qualsevol altre document que exigeixi l'Ordenança municipal.

Resta prohibit als titulars de l'edifici construït la seva ocupació sense la prèvia obtenció de la llicència de primera ocupació.

Art. 58 - Certificats d'aprofitament urbanístic

1. L'Ajuntament emetrà el certificat d'aprofitament urbanístic relatiu a qualsevol finca del terme municipal, quan així li sigui sol·licitat pel procediment administratiu ordinari.

2. La sol·licitud d'informe d'aprofitament urbanístic es presentarà acompanyada d'un croquis en el que s'apreciï amb tota claredat l'emplaçament de la finca de la que es demana l'informe.

3. Aquest certificats s'emetran d'acord amb el que es disposa l'article 99 de la de la Llei d'Urbanisme.

4. Es referiran als aspectes següents

- Si el sòl és urbà, apte per a ser urbanitzat o no urbanitzable

- L'ús del sòl, l'altura, el volum i la situació de l'edificació, l'ocupació màxima de la parcel·la i l'aprofitament del subsòl.
- Si és solar o no i, si s'escau, els serveis que hi manquen per a ser-ho.
- El planejament general, l'especial i el derivat, a les determinacions dels quals estigués subjecta la finca, amb expressió del polígon o sector, si s'escau, i de si manca o no projecte d'urbanització.
- Si hi ha suspensió de l'atorgament de llicències, bé com a conseqüència de ser necessari un projecte de reparcel·lació o de compensació, bé per haver estat acordada expressament.
- Si és possible o no d'obtenir llicència, condicionada o no a l'execució simultània d'obres d'urbanització.
- Si la revisió del planejament és en curs.

5. El termini per a emetre aquest certificat serà d'un mes des de la presentació de la sol·licitud al registre general de l'Ajuntament.

Art. 59 - Infraccions urbanístiques

Pel que fa als actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions, es regiran per allò que disposa el capítol III del Títol setè de la de la Llei d'Urbanisme.

Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix en els articles 191 i ss. de la de la Llei d'Urbanisme, en els termes i procediments allí previstos, la incoació de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística, que podrà donar lloc a la imposició de sancions, a l'adopció de mesures de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat i a la determinació dels danys i els perjudicis causats.

TÍTOL III. RÈGIM DEL SÒL

CAPÍTOL I - CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Art. 60 - Disposicions comunes

El règim urbanístic del sòl es regula, de conformitat amb el que disposa la Llei d'Urbanisme, a través de:

- 1.- La classificació del sòl en classes segons règim jurídic.
- 2.- La determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
- 3.- La qualificació del sòl en zones o sistemes.
- 4.- La determinació de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, i en sectors de planejament urbanístic derivat per al seu desenvolupament mitjançant Plans de Millora urbana o Plans Parcial.

Art. 61 - Classificació del sòl

El territori a que afecta aquest POUM, es classifica en: sòl urbà consolidat i no consolidat, sòl urbanitzable delimitat i no delimitat i no urbanitzable, segons els criteris establerts per la Llei d'Urbanisme.

La citada classificació inicial de territori es delimita en aquest POUM, en el plànol de Estructura general i orgànica del territori. Classificació del sòl i sectors de planejament (E: 1/ 5000).

Art. 62 - Qualificació en zones o sistemes

1.- En el sòl urbà el POUM determina l'ordenació física de forma detallada, mitjançant la delimitació dels sòls segons el seu destí per:

- a) Sistemes.
- b) Zones.

Art. 63 - Definició dels sistemes

1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal qualifica el sòl en zones i sistemes. La delimitació concreta de les zones i sistemes s'especifica en els plànols de zones i sistemes (2.4).

2. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.

3. Són sistemes generals els terrenys que el POUM reserva per a les comunicacions i la mobilitat, per a l'equipament comunitari, pels serveis tècnics i pels espais lliures que són determinants del desenvolupament urbà que configuren l'estructura general i orgànica del territori i que tenen un nivell de servei d'abast municipal o superior.

4. Són sistemes locals els terrenys reservats per aquest Pla per a vials, equipaments i espais lliures quan el seu nivell de servei és cadascun dels sectors en el sòl urbanitzable delimitat. En sòl urbà, aquest nivell de servei s'entén respecte del conjunt del sòl urbà.

5. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema d'aquesta classe de sòl.

Art. 64 - Definició dels zones

1. Els sòls qualificats com a zones ho són pel seu destí a objectius d'urbanització i edificació en els quals els particulars poden exercir les seves facultats dominicals un cop cedides, en el seu cas, les superfícies corresponents de sistemes, i estan sotmesos a un règim uniforme.
2. En les subzones definides en aquestes normes seran d'aplicació tots els paràmetres i condicions establerts per a la zona corresponent amb excepció de les que es fixin expresament.

Art. 65 - Determinació de polígons d'actuació i sectors de planejament derivat

1.- En el sòl urbà no consolidat la delimitació dels polígons d'actuació té per finalitat la cessió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta en el planejament i l'execució de les obres d'urbanització necessàries per la conversió dels terrenys en solars. En els polígons d'actuació de sòl urbà consolidat la finalitat és la de ultimar les obres d'urbanització necessàries per la conversió dels terrenys en solars.

2.- En el sòl urbanitzable delimitat el POUM determina els sectors de planejament pel seu desenvolupament en Plans Parcial i els elements fonamentals de l'estructura urbana (els sistemes generals, la regulació genèrica dels diferents usos globals i del seus nivells de densitat.

En aquesta classe de sòl , la disposició detallada del sòl per xarxa viària, aparcament, jardins urbans, dotacions i edificacions privades, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla Parcial de conformitat amb aquest POUM.

3.- El sòl no urbanitzable està subjecte a les determinacions que estableix l'article 47 de la Llei d'Urbanisme. Els graus de protecció queden establertes en el present POUM, d'acord amb el que disposa l'art. 58.8 de l'esmentada Llei.

TÍTOL IV. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES

CAPÍTOL I - TIPUS D'ORDENACIÓ

Art. 66 - Definició dels tipus d'ordenació

L'ordenació física de les zones, es regula a través de la definició dels tipus d'ordenació de l'edificació dins cada zona i dels paràmetres edificatoris que el regulen.

Els tipus d'ordenació de l'edificació que es defineixen per a la regulació de les diferents zones d'aquest POUM son les següents:

a) Edificació segons alineació de vial

Correspon al tipus d'edificació, entre mitgeres, al llarg del front continu d'un vial i quines condicions d'edificació es regulen bàsicament per la profunditat edificable i la alçada reguladora màxima.

b) Edificació aïllada

Correspon al tipus d'edificació fixada en base a la forma i mida de les parcel·les quines condicions d'edificació es regulen bàsicament a través d'un índex d'edificabilitat màxim, una alçada màxima, un percentatge màxim d'ocupació i unes distàncies mínimes de separació de l'edificació als límits de les parcel·les.

c) Volumetria específica

Correspon a l'edificació determinada mitjançant un coeficient d'edificabilitat net, que es concreta per a cada unitat d'edificació en el corresponent Pla Parcial, Pla Especial o projecte a través de la composició de volums específic per a cada cas.

CAPÍTOL II DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

Art. 67 - Parcel·la

És la porció de sòl, edificable, que constitueix una unitat constructiva.

Art. 68 - Parcel·la mínima

És la unitat de sòl mínima per a ser construïda. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles.

Art. 69 - Front de parcel·la

Partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

Art. 70 - Solar

Parcel·la que per tal com reuneix les condicions de superfície i urbanització establertes en aquest POUM és apta per a ésser edificada immediatament i d'acord amb l'art. 29 de la de la Llei d'Urbanisme.

CAPÍTOL . III DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ 1. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR

Art. 71 - Coeficient d'edificabilitat bruta

Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a tota la seva superfície. Aquest concepte correspon amb que s'indica a l'article 58 de la de la Llei d'Urbanisme. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).

Art. 72 - Coeficient de volum edificable brut

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^3/m^2).

Art. 73 - Coeficient d'edificabilitat complementària bruta

És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficients mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per zona.

Art. 74 - Densitat màxima d'habitatges bruta

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

SECCIÓ 2. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

Art. 75 - Alineacions del carrer o vial

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

Art. 76 - Rasant del carrer o vial

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

Art. 77 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer

La Planta baixa en edificacions alineades al vial és aquella el paviment de la qual està situat entre 0,6 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

En edificacions retirades de l'alineació del vial es considerarà la planta baixa definida en la secció e paràmetres referits a la parcel·la.

Art. 78 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit del pla horitzontal d'on arranca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

Art. 79 - Regles sobre mitgeres

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb material de façana o, optativament, caldrà retirar-les el necessari per a permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.

SECCIÓ 3. PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA

Art. 80 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la

1. Profunditat edificable és la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i que defineix l'alineació interior del pati d'illa. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 8 metres.

2. Per a aquelles parcel·les amb façana a dos carrers oposats, el fons de parcel·la el defineix la bisectriu de l'angle entre ambdós carrers; en parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a la façana de carrer més estreta, i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

Art. 81 - Pati d'illa

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

2. La rasant de l'edificació a pati d'illa només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins una profunditat igual a la meitat de la distancia entre les dues alineacions interiors d'illa oposades.

En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada.

SECCIÓ 4. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

Art. 82 - Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la

Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).

Art. 83 - Coeficient de volum edificable net o de parcel·la

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

Art. 84 - Coeficient d'edificabilitat complementària net o de parcel·la

És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficients mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.

Art. 85 - Densitat màxima d'habitatges neta

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a tota la seva superfície.

Art. 86 - Ocupació màxima de parcel·la

Percentatge màxim de sòl ocupat pel conjunt de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la. Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% amb ordenació en edificació aïllada, l'ocupació permesa es disminuirà segons el que s'indica a continuació:

- del 30 al 50% es disminueix en 1/3
- del 50 al 100% es disminueix en 1/2
- si és més del 100% es prohibeix l'edificació.

Art. 87 - Sòl lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecades a la parcel·la.

Art. 88 - Planta soterrània d'un edifici referida a la cota del terreny

Tindrà la consideració de planta soterrània referida a la parcel·la, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

Art. 89 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota del terreny

Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la parcel·la, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

Art. 90 - Alçada màxima de l'edificació referida a la parcel·la

És l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només es permet la planta coberta. Es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta baixa.

En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades.

Art. 91 - Separacions mínimes

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis.

SECCIÓ 5. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

Art. 92 - Edificació principal i edificació auxiliar

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars.
2. Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.
3. S'admeten els usos auxiliars en les zones definides per a l'edificació principal, i no s'indica el contrari, els únics usos permesos de l'edifici auxiliar són l'aparcament i el magatzem.

Art. 93 - Planta baixa

Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenyala aquest POUM.

Si no es diu el contrari, no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.

Art. 94 - Plantes soterrànies

Són les situades a sota de la planta baixa. No s'hi permeten els usos residencial i sanitari. Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

Art. 95 - Planta pis

Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa amb una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres.

Art. 96 - Planta golfes

És aquella situada entre el darrer forjat teòricament possible de l'edifici i la coberta inclinada.

Art. 97 - Planta coberta

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

2. Per a aquells edificis acabats amb teulada, la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec.

3. Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis.

Art. 98 - Entresolat

Per entresolat s'entén la part superior de les dues en què un sostre fet a una certa altura divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior. L'entresolat se separarà com a mínim tres metres de la façana de l'edifici per on hi hagi l'accés principal, i la seva alçada lliure mínima a sobre i a sota serà de 2,20 metres.

L'entresolat únicament es podrà dedicar a magatzems i oficines.

Art. 99 - Cossos sortints

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

2. Són cossos sortints tancats els que tinguin 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 cantons volats tancats són cossos sortints oberts.

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

Art. 100 - 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 o de l'espai lliure de la parcel·la. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no

tenen la consideració d'elements sortints.

Art. 101 - Sostre i volum total d'un edifici

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, excloses les soterrànies i la coberta, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats.

El volum total d'un edifici és el que resultaria de definir una envoltant que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars.

Art. 102 - Línia de façana

És la línia que determina on s'ha de situar la façana o façanes d'un edifici.

TÍTOL V. NORMES COMUNES D'ORDENACIÓ I ÚS

CAPÍTOL I - NORMES COMUNES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ

Art. 103 - Disposicions generals

1. Sempre que en la normativa específica per a cada zona o bé en les pròpies dels Plans Especials o dels Plans Parcial no s'indiquin disposicions concretes, es compliran les normes comunes que s'especifiquen en aquesta secció.
2. El mateixos criteris seran vàlids per al sòl no urbanitzable sempre que es requereixi.

Art. 104 - Edificacions auxiliars

1. Els usos permesos en les edificacions auxiliars són els de porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, vestuaris, estables, bugaderies, rebost, hivernacles, garites de guarda i d'altres per l'estil.
2. Les edificacions auxiliars, de planta baixa, no sobrepassaran l'alçada de 3,7 metres i la coberta no serà accessible.

Art. 105 - Utilització dels espais situats sota coberta

1. El volum existent sota la teulada serà aprofitable en concepte de trasters i per a usos complementaris de l'habitatge o comunitaris.
2. Els espais utilitzats, els quals no es comptabilitzaran com a sostre edificable, estaran sotmesos a les següents limitacions:
 - Aquest espai només podrà ser utilitzat com a ampliació de l'habitatge situat en la planta immediatament inferior i només en concepte de peces complementàries.
 - L'habitatge del qual forma part la sotacoberta disposarà, com a mínim, en la planta principal, les peces necessàries per tal de complir els nivells d'habitabilitat objectiva determinats per la normativa vigent.

Art. 106 – Construccions prefabricades

No s'admeten en sòl urbà les construccions, tant les principals com les auxiliars, realitzades amb tancaments compostos per elements prefabricats lleugers. No obstant s'admetran aquells elements prefabricats que el seu aspecte no difereixi de la construcció tradicional d'obra de fàbrica.

Art. 107 - Parcel·lació

1. Per a tota segregació, divisió, agregació o agrupació de finques, cal la corresponent llicència de parcel·lació, sense la qual, aquells canvis, no tindran cap validesa als efectes del planejament urbà. En aquest sentit, són de compliment obligat les determinacions dels articles 183 i ss de la de la Llei d'Urbanisme.
2. Per a procedir a la parcel·lació d'un sòl urbà en el que s'hi ubiquin edificacions ja existents, caldrà tenir en compte les característiques i dimensions d'aquestes construccions i els paràmetres aplicables a la zona, per tal de determinar l'extensió mínima i els límits aplicables a la parcel·la o parcel·les a les que s'incorporen les edificacions.
3. Si, ateses les limitacions anteriors, resta una porció de finca sobrant, aquesta es podrà segregar de la finca matriu, en les següents condicions:

- a) El sobrant es pot segregar en concepte de solar edificable sempre que es compleixin tots els paràmetres que són d'aplicació a la zona.
- b) El sobrant es pot segregat, també, per a ser destinat a l'ampliació de la parcel·la o parcel·les veïnes.
- c) Es possible efectuar segregacions en les que es combini el destí dels sobrants, d'acord amb les anteriors especificacions a) i b)
- d) En qualsevol cas, serà preceptiva la presentació del projecte de parcel·lació.

Art. 108 - Adaptació topogràfica del terreny

1. En casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:

- Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més d'1,5 m. per sobre o més de 2,20 m. per sota de la cota natural del límit.
- Les plataformes d'anivellació a l'interior de les parcel·les, excloses les necessàries per a la construcció de soterranis, s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada-base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits.
- Els murs d'anivellament de terres construïts en el límit de separació de dues parcel·les no podran superar l'alçada de 1,5 m. per sobre la cota natural ni de 2,20 m. per sota l'esmentada cota natural del límit.
- Els murs interiors de conteniment de terres no podran ultrapassar, en la seva part vista, l'alçada de 3,50 metres.

Art. 109 - Desenvolupament del volum edificable

1. El volum edificable màxim, permès en cada parcel·la, inclosos els vols de cossos i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars.

2. Quan en la regulació de la zona es fixen, en funció de la mida de la parcel·la, límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o habitatge, o nombre màxim d'unitats d'edificació independents, resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, aquestes limitacions s'hauran de respectar, encara que comportin un menor aprofitament, atès el màxim sostre possible, d'acord amb l'índex d'edificabilitat.

3. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretén la conservació de la intimitat i l'assoliment de nivells d'il·luminació i assolellament convenients.

Art. 110 - Habitatges aparellats i bifamiliars

1. Els habitatges aparellats són aquells que tenen una mitgera en comú. Si es construeixen en dues parcel·les veïnes, caldrà que hi hagi acord fefaent de conformitat, entre els propietaris d'ambdues parcel·les, i es presenti el projecte dels dos habitatges simultàniament.

2. Cadascun dels habitatges aparellats haurà de comptar amb una façana al vial públic, la qual, com a mínim, tindrà la longitud que es determina específicament per a cada zona.

3. Els habitatges bifamiliars són aquells que poden donar cabuda independent a dues famílies i, si bé poden estar construïts sobre una única parcel·la, aquesta es considerarà indivisible i haurà d'enregistrar-se sota el règim de propietat horitzontal. Només és permès un únic accés des de la via pública per a vehicles i un per a vianants. Igualment els accessos als edificis seran, generalment, únics.

Art. 111 - Planta soterrània

Només es permetrà la construcció de plantes soterrànies quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterrànies es de 2,20 metres, i la màxima són 3 metres.

Art. 112 - Planta baixa

Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,20 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m².

Art. 113 - Tanques de parcel·la

1. És obligatori el tancament de parcel·les en sòl urbà.
2. Les obres per a el tancament de les parcel·les restaran subjectes a llicència.
3. En qualsevol cas, les tanques es deixaran ben acabades i s'hauran d'executar amb materials que no constitueixin un perill per a la seguretat de les persones.
4. Les tanques del carrer tindran una alçada màxima de 1,80 metres que es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny, i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust.
5. Les tanques entre veïns tindran les mateixes característiques que les de façana fins a una distància igual a la separació obligatòria de l'edificació al vial, la resta podrà ser opaca i tindrà una alçada màxima de 2 metres. En tanques entre veïns amb parcel·les a diferent cota, la part massissa no superarà els 2 metres de la parcel·la més baixa o 0,20 metres per sobre la cota del terreny natural de la parcel·la superior si la diferència fos superior a 2 metres.
6. Les tanques en les zones de nucli històric i nucli antic hauran de ser opaques, seguint les característiques d'alçada i materials tradicionals del lloc, i integrades a l'entorn on estan situades.

Art. 114 - Cossos sortints

1. Sempre que la normativa de cada zona no ho especifiqui els cossos sortints no podran sobresortir del pla de façana una mida superior al 10 % de l'amplada al que donen front.
2. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa en la línia de façana.
3. La longitud frontal dels cossos sortints en cada planta no podrà excedir la meitat de l'amplada total de la façana. D'aquesta longitud, altrament, només podrà tancar-se'n un 50%. Els cossos sortints es separaran de les finques contigües un mínim de 0,50 metres de la bisectriu de l'angle que formen les façanes. En les promocions en les que es construeixi més d'un habitatge per planta i amb façana al mateix vial, podrà obviar-se aquesta separació respecte les mitgeres interiors del propi edifici.

Les limitacions anteriors també seran aplicables a la façana posterior delimitada amb base a la fondària edificable.

4. No seran permesos cossos sortints sobre la voravia, o del vial en cas de no existir aquesta, per sota l'alçada mínima de 3,20 metres. En la zona de nucli històric i de nucli antic es respectaran els cossos sortints existents, però no se'n podran autoritzar de nous.
5. Els cossos sortints, en casos d'edificació aïllada, encarats a les parcel·les veïnes, tanmateix, hauran de mantenir, respecte les esmentades finques, la separació als límits de parcel·la que fixi la normativa específica de la zona.

Art. 115 - Elements sortints

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, quan no s'indiqui res, no podran volar més 15cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia, o en absència d'aquesta més de 7 cm..

Art. 116 - Anuncis i cartells

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda visibles des de la via pública, està sotmesa, a prèvia llicència municipal.

2. Queda prohibida la instal·lació de qualsevol tipus de cartell o anunci que no tingui caràcter local; tanmateix, en les zones d'afecció de les carreteres s'hi podran col·locar, si s'escau, prèvia concessió de la llicència municipal i sempre que es respecti allò que es determina en les corresponents disposicions sobre carreteres. Només es permetrà la col·locació de petits indicadors de senyalització de camins, itineraris d'interès, els quals es disposaran amb criteris d'uniformitat en el disseny, dimensió i ubicació.

3. En cap punt del territori s'autoritzarà la col·locació de cartells que per la seva localització, grandària o color atemptin contra l'harmonia del paisatge.

En qualsevol cas queden expressament prohibits qualsevol tipus de cartell il·luminat llevat dels casos que aquest es refereixi i estigui situat en el mateix recinte que l'activitat que exerceix. En aquest cas s'haurà de garantir la protecció contra la contaminació lumínica, no podrà contenir llums intermitents i s'haurà d'apagar a partir de la una de la nit.

4. L'autorització de cartells o anuncis serà sempre provisional, i s'haurà de renovar cada 5 anys

Art. 117 - Anuncis publicitaris en relleu

Els anuncis publicitaris que sobresurtin del pla de façana i que envaeixin la via pública estaran subjectes a les següents limitacions:

a) pels rètols aplacats a la façana:

- alçada mínima lliure, per sobre la cota de la voravia 2,60 m.
- sortint màxim (sobre la via pública) 0,10 m.
- separació de la propietat veïna 0,80 m.
(per acord documentat amb el propietari veí, es podrà reduir aquesta distància)

b) pels rètols en volada:

- alçada mínima lliure, per sobre la cota de la voravia 3,20 m.
- sortint màxim (sobre la via pública) 0,80 m.
- separació de la propietat veïna 0,80 m.
(per acord documentat amb el propietari veí, es podrà reduir aquesta distància)

Art. 118 - Utilització dels espais situats sota coberta

1. El volum existent sota la teulada serà aprofitable en concepte de trasters i per a usos complementaris de l'habitatge o comunitaris.

2. Els espais utilitzats, els quals no es comptabilitzaran com a sostre edificable, estaran sotmesos a les següents limitacions:

- Aquest espai només podrà ser utilitzat com a ampliació de l'habitatge situat en la planta immediatament inferior i només en concepte de peces complementàries.
- L'habitatge del qual forma part la sotacoberta disposarà, com a mínim, en la planta principal, les peces necessàries per tal de complir els nivells d'habitabilitat objectiva determinats per la normativa vigent.

Art. 119 - Cobertes i construccions per sobre l'a.r.m.

1. Com a màxim la coberta arrencarà des de l'alçada reguladora i, també com a màxim, 40 cm per sobre de l'últim forjat permès. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%.
2. Per a edificis acabats en terrassa i per sobre del pla d'arrencada de la planta coberta es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçada màxima d'un metre.
3. Dins el gàlib que dibuixen uns plans amb una inclinació del 30% aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escapes i les antenes.
4. Per sobre dels plans definits per a la teulada, podran sobresortir elements de ventilació i xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.
5. Els aparells d'aire condicionat s'hauran de col·locar preferentment a la coberta retirats un mínim de 1.50 m. de la línia de façana, de manera que no siguin visibles des de la via pública. Ajuntament vetllarà per tal que aquestes instal·lacions no produeixin un impacte visual, prohibint-ne les situacions on els aparells quedin visibles.

Art. 120 - Regles sobre determinació d'alçades

1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:
 - a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor de 0,6m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
 - b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.
 - c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,5 m per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.
2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà.
 - a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.
 - b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçada sense extrapasars la meitat del tram de carrer. D'aquesta regla solament podrà beneficiar-se la primera parcel·la que fa cantonada.
3. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

Art. 121 - Conductes de fums i ventilació

1. Es prohibeix expel·lir els fums directament a l'exterior, a través de les façanes, tant si aquestes donen a la via pública com si donen a espais o patis interiors.
2. Els conductes i xemeneies hauran de situar-se de manera que no perjudiquin la finca veïna. En cas de xemeneies situades en edificacions de planta baixa, no podran situar-se a menys de 2 metres de la finca veïna. Aquesta distància podrà reduir-se amb la conformitat escrita del propietari de la finca veïna.

Art. 122 - Mitgeres

1. Són els paraments de les edificacions que linden amb una parcel·la veïna. En els casos que quedin a la vista de manera temporal, hauran de rebre tractament de façana.
2. En els casos en que, per canvi de zonificació, diferents alçades, reculades o altres causes pugui sortir una paret mitgera vista permanentment, s'haurà d'acabar amb material de façana o bé l'edificació amb més alçada edificable haurà de retirar-se de la línia de mitgera una distància no inferior a la mínima que el Dret Civil Català estableixi per tal de poder disposar d'obertures com si es tractés d'una façana.

Art. 123 - Recollida d'aigües pluvials

1. Es prohibeix la instal·lació de canals i canalons que aboquin a la via pública, llevat en els edificis que l'Ajuntament així ho assenyali, excepcionalment, per raó de la seva zonificació i/o característiques.
2. Els desguassos de les aigües pluvials hauran de dirigir-se a l'interior dels edificis o conduir-se per tubs adossats a les parets de les façanes, els quals hauran de ser encaixats o degudament protegits fins a una alçada, almenys, de dos metres. S'exceptuen d'aquesta condició les aigües recollides per la superfície de balcons i voladissos de menys de 1 metre de volada.
3. Les aigües pluvials no podran connectar-se a la xarxa de clavegueram pública.
4. En les zones per a cases unifamiliars aïllades, es permet que les aigües pluvials siguin absorbides per la zona enjardinada. En qualsevol cas, caldrà garantir que les esmentades aigües no puguin sobreixir a la via pública.

Art. 124 - Recollida d'aigües negres

1. Les aigües negres hauran de conduir-se a la claveguera pública per mitjà de claveguerons.
2. Abans de la unió del clavegueró general i fora la via o espai públic, s'hi haurà de col·locar un tancament o sífó hidràulic inodor, indesifonable i antimúrid. Aquesta arqueta haurà de ser registrable.
3. Quan no sigui possible la connexió a la xarxa general de clavegueram s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònoms per als quals serà necessària la preceptiva autorització d'abocament de la Junta de Sanejament. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada.
4. Pel que fa als vessaments industrials caldrà disposar d'un sistema de pre-tractament i depuració en origen que haurà de comptar amb l'autorització d'abocament de la Junta de Sanejament. En cas de connexió a la xarxa general de clavegueram el pre-tractament en origen haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa (vectors de contaminació i cabals) permesos.

Art. 125 - Normes d'habitabilitat

Per a la construcció d'habitatges caldrà atendre's, pel que fa a condicions constructives, sanitàries, d'habitabilitat i sobre barreres arquitectòniques, al Decret 259/2003, de 21 d'octubre sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat.

Art. 126 - Condicions estètiques

Els edificis aïllats hauran de tenir cura particularment de la composició formal de totes les seves façanes. En aquest sentit, no es permetrà que es deixin mitgeres sense tractar.

Els edificis que calgui reformar o reconstruir, conservaran el caràcter formal corresponent a la part del poble en la que es trobin i hauran de respectar, en cada cas, les normes estètiques particulars de cada zona o, en la seva absència, els criteris que dicti l'Ajuntament.

L'Ajuntament podrà denegar la llicència si considera que les característiques estètiques de l'edificació o altres elements no s'ajusten a l'entorn on s'ubiquen, representen perill per a les persones o animals, o

atenten en qualsevol sentit contra les normes i costums de la zona.

Art. 127 - Aparcaments

Les dimensions de les places d'aparcaments seran com a mínim de 2,40 x 5 metres.

La superfície de pas dels vehicles i d'aparcament ha de tenir una alçada lliure en tots els seus punts de 2,25 m, que no podrà reduir-se pel pas d'instal.lacions.

TÍTOL VI. REGULACIÓ DE SISTEMES

CAPÍTOL. I - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 128 - Sistemes

1.- Als efectes de determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquest POUM, assigna els següents sòls per a sistemes que en el seu cas hauran d'ésser desenvolupats pels Plans Parcials o Especials, quan s'escaigui :

- 1) Sistema de comunicacions
 - Sistema viari (Clau Vi)
- 2) Sistema d'equipaments comunitaris
 - Sistema d'equipaments i dotacions (Clau Eq)
 - Sistema de serveis tècnics (Clau St)
- 3) Sistema d'espais lliures públics
 - Sistema de parcs i jardins urbans (Clau V)
 - Sistema de protecció hidrogràfica (Clau Ph)

2.- Aquests sòls ordenats en "sistemes" presenten un especial grau d'interès col·lectiu i son determinants per assegurar un desenvolupament urbà equilibrat i possibilitar la millora de la qualitat urbana.

3.- La consideració de sistemes, amb les excepcions que s'indiquen en aquest POUM, implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys reservats per sistemes.

Art. 129 - Sistemes generals i locals

1. Són sistemes generals aquells que tenen la finalitat de cobrir necessitats que afecten l'àmbit de tot el territori del municipi.
2. Són sistemes locals els que estructurin un sector de manera específica.
3. Els sistemes poden correspondre indistintament als sòls urbà, urbanitzable i no urbanitzable.
4. Els terrenys qualificats per a sistemes generals o locals, podran ser adquirits per l'Administració actuant, mitjançant les cessions obligatòries previstes per llei, per expropiació forçosa o per qualsevol altre títol jurídic.

Art. 130 - Sistema de protecció de sistemes

1. Els terrenys qualificats per aquest Pla com a sistema de protecció d'un altre sistema, són aquells sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
2. Els terrenys qualificats de sistema de protecció podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
3. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

Art. 131 - Obtenció i titularitat dels sistemes

1. Els sòls reservats per sistemes generals que es localitzin en "sòl urbà" destinats a vials, parcs, jardins públics i equipaments comunitaris, centres escolars seran de cessió obligatòria i gratuïta, en els termes, límits i condicions que estableix la Llei d'Urbanisme. Sense perjudici d'això per aquests i d'altres sòls destinats a sistemes generals, l'Administració podrà acudir a la seva expropiació, a la delimitació de

polígons d'actuació, per obtenir la cessió dels mateixos i a la redistribució quan sigui possible, de càrregues i beneficis entre els propietaris afectats per l'actuació mitjançant reparcel·lació entre ells, o permuta per altres terrenys edificables.

Els sòls destinats a equipaments i dotacions que en el moment d'aprovació d'aquest POUM siguin de domini privat i es destinin al mateix ús previst per aquest Pla, continuaran en règim de propietat privada mentre desenvolupin la seva actual funció i ús.

2.- En sòl urbanitzable, per a la adquisició del sòls destinats a sistemes generals s'acudirà a la seva expropiació quan de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent no puguin obtenir-se mitjançant cessió gratuïta.

CAPÍTOL. II - ORDENACIÓ DELS SISTEMES

Art. 132 - El sistema viari

1. El sistema viari està determinat gràficament en els plànols d'estructura general i orgànica del terme municipal, així com en els de vialitat en sòl urbà.

El formen els sòls destinats al sistema viari d'acord amb els criteris i necessitats locals i en consonància amb les directrius que el Pla Territorial estableix per la xarxa de connectivitat física que permet el funcionament integrat de l'espai territorial.

2. Integren les xarxes viàries:

a) Xarxa territorial:

comprèn les carreteres que, definides com a tals en els plànols d'estructura general i orgànica constitueixen la xarxa primària de comunicacions amb els municipis de la rodalia.

b) Xarxa viària urbana:

comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària dedicats a l'ús de vialitat i aparcament en l'àrea urbana. Es defineix d'una manera expressa en els plànols d'ordenació urbana.

c) Xarxa de camins rurals:

comprèn els camins que, definits com a tal en els plànols d'estructura general i orgànica possibiliten l'accessibilitat interna en el terme municipal.

3. Per a la xarxa viària, s'estableix l'àrea de protecció de sistemes. Pel que fa a la línia d'edificació i zones d'afecció sempre i quan no vinguin indicades als plànols d'ordenació, s'estarà al que disposa la legislació de Carreteres.

Per a la xarxa de camins rurals s'estableix una franja de protecció de 10 metres d'amplada en la qual no s'admet cap tipus de construcció, llevat de les tanques regulades per la normativa general del sòl no urbanitzable.

4. Quan en zones adjacents a les que forma el sistema viari es demani l'autorització d'un acte subjecte a llicència municipal, l'Administració municipal requerirà l'informe preceptiu dels òrgans competents en matèria d'obres públiques. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.

5. Es fa la reserva del terreny previst en el projecte del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, de la carretera C-252 de Corçà a Fígueres.

6. Els projectes d'urbanització dissenyaran els elements de connexió a les carreteres d'acord amb la instrucció de traçat 3.1-IC i amb la "instrucció per al disseny i projecte de rotondes", de la Generalitat de Catalunya. No s'admeten les rotondes partides ni, en general, les interseccions en creu.

7. Les línies d'edificació de les carreteres se situaran: a 25 metres de l'aresta exterior de la calçada per les carreteres GIV-6321 i GIV-6322, i a 50 metres de l'aresta exterior de la calçada per la C-31.

Art. 133 - Actuacions en zona de servitud i afecció de carretera

1. Les construccions i instal·lacions a ubicar en els terrenys situats dins de l'àmbit de la zona de domini públic de les carreteres s'hauran de subjectar a les determinacions previstes a la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de Carreteres i Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres, i en conseqüència, no s'admetran obres o instal·lacions que puguin afectar la seguretat de la circulació vial, perjudiquin l'estructura de la carretera i els seus elements funcionals o impedeixen la seva adequada explotació.

2. En les zones de servitud definides per Llei 7/1993, de Carreteres, no es podran realitzar obres ni es permetran més usos que aquells que siguin compatibles amb la seguretat vial, i els admesos segons l'art. 78 del Reglament General de Carreteres, i prèvia autorització de l'òrgan competent de l'administració titular de la carretera.

3. En les zones d'afecció definides per la Llei 7/1993, de Carreteres, només es podran executar obres i instal·lacions fixes o provisionals, canviar l'ús de les mateixes o plantar o tallar arbres, prèvia autorització de l'òrgan competent de l'administració titular de la carretera; prèvia autorització també s'admetran les obres de reparació i millora de construccions i instal·lacions existents, sempre que no suposin augment de volum de la construcció i sense que l'increment de valor pugui ser tingut en compte a efectes expropiatoris.

4. En els terrenys situats dins de la línia límit d'edificació establerta per la Llei 7/1993, de Carreteres, està prohibit qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, a excepció de les imprescindibles per la conservació i manteniment de les construccions existents, i reparació per raons d'higiene i ornat dels immobles (de conformitat amb l'art. 87 del Reglament de Carreteres). A partir d'aquesta línia són aplicables aquestes Normes Urbanístiques, així com el punt anterior fins al límit exterior de la zona d'afecció, i a tal efecte queden qualificats com zona verda o reserva de vial, per la qual cosa no són computables en les superfícies de parcel·la mínima, ni els càlculs d'edificabilitat de les zones.

5.- Prèviament a l'execució de qualsevol obra, actuació o desenvolupament dels sòls urbans no consolidats o de Sòl Urbanitzable Delimitat dintre la zona d'afectació de la carretera (50 m. per a la C-31 i 30 m. per a la GIV-6321 i la GI-6322, mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació) s'haurà de demanar preceptivament autorització al titular de la carretera, d'acord amb allò que disposa l'article 29 de la Llei 7/1993, de Carreteres.

6. La línia d'edificació a les carreteres GIV-6321 i la GI-6322 se situa a 25 metres de l'aresta exterior de la calçada, als dos marges de la carretera, en tot el sòl que no és urbà.

Art. 134 - El sistema hidrogràfic

1. Constitueix el Sistema hidrogràfic el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, incloent les seves ribes i els espais naturals vinculats que han configurat al llarg del temps, així com les fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.

2. La protecció del Sistema fluvial es regirà, amb caràcter general, per la legislació sectorial vigent, i en particular pel Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües. De manera específica, queda prohibit en aquestes àrees:

- a. Acumular residus sòlids, runes o substàncies, qualsevol que sigui llur naturalesa i lloc on es dipositen, que constitueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o degradació de l'entorn.
- b. Efectuar abocaments indirectes o directes que contaminin les aigües.
- c. Efectuar accions sobre el medi físic, biològic o paisatgístic vinculat a l'aigua, que puguin constituir un factor de degradació.
- d. L'exercici d'usos i/o activitats dins el perímetre assenyalat com a sistema fluvial que constitueixen un perill de contaminació o d'alteració de la protecció.

La delimitació exacta de zones de protecció, servitud i domini públic hidràulic queda supeditada a les determinacions que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua o altra autoritat competent.

3. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal, autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua i informe preceptiu del Departament de Medi Ambient d'acord amb la disposició

adicional 2a de la Llei 19/1991 de reforma de la Junta de Sanejament.

4. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una protecció lineal de 10 metres a partir del marge que delimita el llit del riu. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic o relacionat directament amb aquest. Tampoc no s'admetrà cap actuació que no garanteixi la integritat dels elements que, com els boscos i vegetació de ribera, s'hi troben directament lligats, així com els sistemes naturals que el conjunt configura. En els trams classificats de sòl urbà i sòl apte per ésser urbanitzat la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.

5. S'afavorirà la conservació i, si s'escau, la millora de les condicions actuals de les fonts, basses i canals de rec existents, per facilitar la preservació de la fauna i vegetació associades. En aquest sentit, les canalitzacions i els aprofitaments d'aigua que es puguin autoritzar en l'àmbit immediat de les fonts i brolladors naturals del terme municipal hauran de garantir la seva conservació i respectar la seva tipologia tradicional. Les possibles captacions d'aigua, degudament autoritzades i dins dels paràmetres permesos, se situaran a un mínim de 50 m. de la font o brollador, per garantir el manteniment d'un cabal de sortida mínim pel seu ús per les persones i la fauna salvatge, i per permetre el creixement de la vegetació pròpia de l'entorn d'aquestes fonts i brolladors.

6. La sòl que confronti amb lleres públiques, i d'acord amb els articles 6, 7 i 9 del Reglament del Domini Públic Hidràulic, caldrà que respectin les servituds mantenint una franja lliure de 5 m. d'amplada a partir de la vora superior de la riba de la llera.

7. Les infraestructures de serveis, aigua, sanejament, canalitzacions elèctriques, etc., quedaran fora de l'àmbit de les lleres. Només es permetran els encreuaments transversals sempre que no redueixin la secció del desguàs de les lleres i es projectin les obres de protecció corresponents.

8. Les obres d'urbanització que es projectin i suposin una ocupació de qualsevol tipus del domini públic hidràulic o de la seva zona de servitud, requeriran l'autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua, la qual haurà de ser sol·licitada directament pel promotor.

9. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin autoritzades o dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.

10. Les fonts del terme municipal es consideren elements d'interès públic preferent com a sistema fluvial, i en un radi de 50 m. entorn de les fonts i sorgències hi regirà el règim que estableix el punt 2 d'aquest mateix article. L'Ajuntament, i en el seu defecte les entitats locals interessades, efectuaran les accions oportunes per revaloritzar i potenciar el seu ús, així com també assegurar el manteniment, la qualitat de les aigües i la seva correcta utilització.

11. Les desforestacions i noves plantacions que es portin a terme s'hauran de realitzar previ acord municipal corresponent, que estipularà les condicions en què es podran dur a terme aquestes actuacions.

12. D'acord amb la Lei D'Aiguües (Real Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües), s'estableix una zona de policia de 100 metres a cada costat de les lleres públiques. Qualsevol alteració del relleu del terreny o nova construcció en aquesta zona estarà condicionada a l'autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua sempre i quan el planejament derivat urbanístic no hagi estat informat prèviament.

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

14. Els procediments per a l'ús de les aigües subterrànies, caldrà donar compliment a les normes de protecció i addicionals, d'acord amb el que estableix el Decret 328/1986, d'11 d'abril, i la Llei 3/1998, de 21 d'octubre, sobre declaració de zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries.

Art. 135 - El sistema de protecció de sistemes

1. Tenen la consideració de Sistema de Protecció aquells sòls afectats per una servitud derivada de la

corresponent legislació sectorial.

2. El Sistema de Protecció del sistema viari pot ser utilitzat per al pas d'infraestructures de serveis bàsics, sempre i quan no estigui en contradicció amb les condicions de l'espai que protegeix. Aquestes obres hauran d'estar soterrades i degudament protegides contra el risc d'avingudes.

3. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que el defineix.

Art. 136 - El sistema d'espais lliures

1. Estan determinats gràficament en els plànols d'ordenació i comprenen els espais reservats bàsicament lliures d'edificacions.

2. Es consideraran també parcs públics totes les reserves que, per a aquesta finalitat i amb la consideració de Sistema General, s'estableixen en aquest POUM.

3. Sempre que siguin compatibles amb les finalitats d'esplai i repòs pròpies dels parcs o els jardins, s'hi podrà permetre la realització de construccions i instal·lacions que no comportin cap perjudici a la utilització pública, amb una ocupació màxima del 5% del total de la zona verda i amb una alçada màxima de 6 metres.

També es podran permetre ocupacions temporals per a fires, circs o festes, que no malmetin els espais enjardinats.

4. En aquestes normes es defineixen els diferents espais lliures següents:

- Zona Verda (ZV) : Destinada a parcs i jardins d'ús i titularitat pública.

5. Les zones verdes s'hauran d'ordenar amb arbrat i enjardinament preferentment mediterrani.

S'admetran fonts, estanys, brolladors, talussos, escales, rampes, terrasses, tanques i elements ornamentals, evitant en les solucions constructives la impermeabilització dels sòls.

En la configuració i ordenació de les zones verdes i en l'arbrat viari s'aplicaran criteris de sostenibilitat atenent especialment a la utilització d'espècies vegetals adaptades al clima mediterrani, amb baixos requeriments hídrics i de manteniment.

Art. 137 - El sistema d'equipaments comunitaris

1. Per la seva finalitat pública, es regulen en aquest article els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics municipals.

2. Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones destinades als usos assenyalats en el punt posterior i que les Normes qualifiquen d'aquesta manera.

3. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

- E.1. Docent: Centres Maternals i Pre-escolars, educació infantil, primària, secundària, batxillerat i equivalents...
- E.2. Sanitari-assistencial: hospitals, centres extra-hospitalaris i residències de vells.
- E.3. Religiosos: temples, centres religiosos.
- E.4. Sòcio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...
- E.5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...
- E.6. Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.
- E.7. Cementiri.
- E.8. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.

4. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc. Per a tot això es determina que: L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà pels següents índexs:

docent i esportiu (0,80 m² st/m² sòl); sanitari i assistencial (0,80 m² st/m² sòl) i sòcio-cultural, administratiu i de proveïment (1 m² st/m² sòl). Si l'edificació veïna és aïllada, cal complir les mateixes separacions a partions que aquella, i si és entre mitgeres cal ocultar les vistes d'aquestes des del carrer. Com a alçada màxima s'admet la més alta de les que aquestes Normes admeten a les finques que confronten amb la corresponent zona d'equipaments.

Art. 138 - El sistema d'infraestructures i serveis tècnics

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els serveis d'abastament d'aigües, hidrants d'incendis, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica, de gas i la xarxa d'abastament, centrals i xarxa de distribució de telèfon i de comunicacions en general, parcs mòbils de maquinària, instal·lacions destinades a la gestió de residus i altres serveis de caràcter afí.

2.- Les edificacions necessàries per a la instal·lació d'aquests serveis, s'adaptaran a les característiques dels edificis veïns, i s'integraran en la imatge de l'entorn a on s'ubiquin. L'Ajuntament podrà fixar a les diferents companyies de serveis, les condicions i mesures correctores més adients per a cada projecte o instal·lació.

3.- Els espais lliures d'edificació que constitueixen el entorn d'aquests serveis, es consideraran i sistematitzaran com espais lliures verds.

4. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquestes Normes, es podran situar en sòl no urbanitzable.

5. Amb relació a les instal·lacions de tractament de residus, caldrà l'atenció a les següents determinacions:

a. No es podran ubicar nous abocadors ni instal·lacions de tractament de residus sòlids urbans, industrials o d'altre caràcter, al sòl no urbanitzable d'Albons.

b. Els abocaments incontrolats de qualsevol classe que es produeixin en l'àmbit d'aquesta normativa hauran de ser clausurats, i es procedirà a la restauració dels terrenys cap al seu estat original en el termini més breu possible, sempre que l'ajuntament ho requereixi. El cost derivat d'aquestes operacions anirà a càrrec del propietari dels terrenys afectats.

c. Tots els residus s'hauran de gestionar d'acord amb la normativa vigent, especialment la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus (DOGC núm. 1776, de 28/7/1993) i posteriors modificacions i actualitzacions (Llei 15/2003, de 13 de juny); i, en el cas de les runes, pel Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció (DOGC núm. 1931, del 8/8/1994) i el Decret 16/2004, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994.

6. Amb relació a les línies elèctriques, telecomunicacions, gasoductes i altres infraestructures similars, caldrà l'atenció a les següents determinacions:

a. La instal·lació de noves línies elèctriques, telefòniques i telegràfiques, antenes i repetidors, gasoductes i altres infraestructures similars requerirà, a més de la llicència municipal, una avaluació d'impacte ambiental. Si escau, aquesta avaluació contindrà, en l'apartat de descripció del projecte, els aspectes que contemplin els annexos 3 i 4 del Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i d'altres instal·lacions de radiocomunicació (DOGC núm. 3404, de 7/6/01).

b. En el cas de proposar-se noves línies elèctriques, gasoductes i altres infraestructures lineals en l'àmbit d'aquesta normativa, es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les preexistents, preveient corredors paral·lels a les grans infraestructures de mobilitat o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística del sòl no urbanitzable.

c. En la instal·lació de noves línies elèctriques aèries s'exigirà als seus responsables l'ús de dispositius encaminats a impedir la col·lisió o electrocució d'aus (dispositius salvaocells, aïllament de conductors i altres mesures que es consideren oportunes).

d. Per minimitzar el risc d'incendis provocats per línies en mal estat, el risc de xoc i electrocució d'aus i l'impacte negatiu sobre el paisatge, i en la mesura que sigui possible, es procedirà a la modificació de les línies elèctriques existents mitjançant mesures correctores com: soterrament de la línia, aïllament de conductors, modificació de pals i torretes, col·locació de dispositius salvaocells, etc.

7. Pel que fa a la xarxa de sanejament en alta, s'estarà al que estableixen les determinacions del PSARU -2005 i les clàusules dels convenis que es puguin formalitzar entre els promotors, l'Ajuntament, l'entitat responsable de la gestió del sistema de sanejament de l'Escala al qual està connectat al clavegueram d'Albons, i a l'Agència Catalana de l'Aigua.

TÍTOL VII. REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITATS

CAPÍTOL I - CLASSES D'USOS I ACTIVITAT

Art. 139 - Criteris de classificació

1.- Per la seva idoneïtat respecte dels fins de l'ordenació es divideixen els usos en prohibits, permesos, compatibles i condicionats.

Son usos prohibits: Aquells que ho estan expressament en el planejament per las ordenances i pels catàlegs.

Son usos permesos: Els que estan admesos expressament pel planejament en cada qualificació urbanística.

Son usos compatibles: Aquells que sense estar expressament prohibits, poden coexistir amb major o menor intensitat amb els permesos. En el procés de desenvolupament del planejament s'aniran concretant els graus de compatibilitat.

Usos condicionats: Aquells que es necessari preveure per poder admetre la tramitació d'un Pla, com pot ser el d'estacionament.

2.- Per raó del destinatari final o usuari, es distingeix entre usos públics, privats i col·lectius.

a) Es consideren d'ús públics el usos que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública, encara que comportin el pagament de quotes o entrades per part dels concessionaris. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

b) Es considera ús privat el que es desenvolupa per particulars en béns de propietat particular privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.

c) Es considera ús col·lectiu el privat destinat al públic, relacionats amb un grup indeterminat de persones quina relació es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o alguna altra contraprestació.

3.- Per raó de la seva funció es distingeixen els usos especificats en l'article següent

Art. 140 - Classificació d'usos segons l'activitat

D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos públics, d'habitatge, hotelier, comercial, d'oficines, magatzem, tallers, sanitari, sòcio-cultural, docent, restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, agrícola, pecuari, forestal, activitats extractives, càmping i caravàning i garatge i aparcament.

1. **Habitatge unifamiliar:** S'entén per ús de habitatge unifamiliar, el situat en parcel·la independent, amb accés exclusiu.

2. **Habitatge bifamiliar:** S'entén per ús d'habitatge bifamiliar el de dos allotjaments amb façana única i accés comú, no divisibles horitzontalment.

3. **Habitatge plurifamiliar:** S'entén per ús de d'habitatge plurifamiliar el de més d'un habitatge situats en un mateix edifici, amb accessos i elements comuns.

4. **Habitatge rural** és aquell habitatge lligat a l'explotació del sòl rústic en el qual està ubicat, o el que constitueix habitatge familiar en sòl no urbanitzable que compta amb llicència, o el que en pugui construir en execució del catàleg.

5. **Turisme rural.** Comprèn els allotjaments col·lectius en habitatges rurals, i les altres formes de turisme rural regulades per la legislació amb aquest objectiu.

6. **Residencial.** Comprèn els allotjaments col·lectius, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: residències de la tercera edat, cases de colònies, albergs i residències religioses. No s'inclouen en aquest ús els assimilables a altres usos descrits en aquestes normes.

7. **Hotelier:** El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris i per

temporada, inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hoteleria, que poden ser: hotels, hotels-apartaments i pensions.

7.1. 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.

7.2. 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.

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

7.4. 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.

7.5. Per als hotels la densitat màxima de llits en relació al sostre màxim edificable, resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat net, serà d'un llit per cada 16 m² edificables. Per als altres tipus d'usos hotelers, la densitat màxima de nuclis residencials serà igual a la densitat màxima d'habitatges.

7.6. El nombre de places d'aparcament és, excepte si se n'indica el contrari, el següent:

- a). Per a hotels i apart-hotels, d'acord amb les categories establertes en el D. 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). En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància no inferior a 200m de l'entrada de l'establiment d'ús hotelier.

8. **Comercial:** Són establiments comercials els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic, on s'exerceix regularment la venda al detall. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

S'estableixen les següents categories d'ús comercial:

- I. Establiments comercials petits. Local comercial fins a 250 m² de superfície de venda.
- II. Establiments comercials mitjans amb superfície de venda major de 250 m² i menor de 500 m²
- III. Grans superfícies comercials. Majors de 900 m² de venda.

Per a l'establiment de les categories s'atendrà a més al que al que estableixen els articles 2 i 3 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.

Els establiments comercials de categoria I i II hauran de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a una plaça de cotxe per cada 50 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.

Les implantacions d'establiments comercials de les categories II i III, estaran subjectes al que determinen la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC 2001-2004, o de les modificacions i desenvolupament que aquests textos continguin.

9. **Oficines i serveis privats:** L'ús d'oficines compren les activitats administratives, serveis professionals, consultes mèdiques, financers, d'assegurances, o similars efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

10. **Magatzem:** L'ús de magatzems comprèn els locals destinats al dipòsit de mercaderies i no es produeix cap manipulació d'aquests. Si l'activitat de magatzem està relacionada amb una activitat contigua industrial o comercial, es considerarà tot el conjunt com a indústria o comercial respectivament.

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.

11. **Públic administratiu.** Comprèn els centres o edificis destinats a organismes de l'administració pública.

12. **Tallers de manteniment de vehicles.** Comprèn els usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i d'electricitat, planxisteria i pintura.

13. **Taller industrial.** Comprèn aquells tallers que no resulten compatibles amb l'ús d'habitatge, residencial o hotelier, ja que produeixen efectes molestos sobre l'entorn. Inclouen les activitats manufacturadores i de transformació o de magatzem que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Es considera taller industrial els de magatzem i tallers que no estiguin inclosos per les seves característiques o grandària als altres usos equivalents definits com a tallers.

14. **Taller petit.** Comprèn els tallers de petita dimensió que no sobrepassen els 400 m² de superfície construïda i amb menys de 10 treballadors i amb una potència màxima en maquinària inferior a 30 KW, i que han de complir el que estableixen les ordenances municipals per ser compatibles amb l'ús d'habitatge, residencial i hotelier.

15. **Taller artesanal.** Comprèn aquells tallers compatibles amb l'ús d'habitatge, de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, amb un màxim de dos treballadors i amb una potència màxima en maquinària inferior a 20 KW, i que han de complir el que estableixen les ordenances municipals per ser compatibles amb l'ús d'habitatge, residencial i hotelier.

16. **Sanitari-assistencial:** És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

17. **Sòcio-cultural:** Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, sales d'art i d'exposició, museus i similars. Queden excloses d'aquest ús les activitats de caràcter religiós.

18. **Religiós:** Comprèn les activitats relacionades amb els diferents cultes religiosos i opcions confessionals, en esglésies, temples, capelles, centres religiosos o similars.

19. **Docent:** Comprèn els centres dedicats a l'educació; escola bressol, infantil, primària, secundària, batxillerat, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció i equivalents, així com les seves instal·lacions complementàries, tant d caràcter públic com privat.

Si l'ús docent requereix d'instal·lacions de caràcter industrial, es consideraran com a ús de taller industrial.

20. **Restauració:** Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com restaurants, bars i establiments de beguda i cafès i similars. No s'inclouen en aquest ús els locals com discoteques, bars musicals o similars.

21. **Recreatiu:** És el referent a les activitats relacionades amb el lleure i l'esplai, l'oci i l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, i que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

22. **Salons recreatius i d'internet i locutoris.** Comprèn les activitats de jocs, màquines recreatives, instal·lacions d'ordinadors. De telefonia, de baixa molèstia, que es realitzen en locals per a aquest ús i no sobrepassen els 100 m² destinats al públic.

23. **Esportiu:** Inclou els espais, els locals i els edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport. Inclou l'ensenyament de gimnàstica rítmica, escoles de dansa i similars.

24. **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.

25. **Pecuari:** Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, vivers...

26. **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.

27. **Activitats extractives:** Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres.

28. **Càmping i caravàning:** És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats o "mobil home".

La regulació del càmping i caravàning es regirà, a més, pel que disposen el Decret 55/1982, del 4 de febrer, sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi, i el Decret 167/1985, de 23 de maig pel qual es determina el procediment per a l'autorització dels establiments dedicats a la pràctica del càmping i les disposicions que el desenvolupin.

Les edificacions seran exclusivament de planta baixa i rebran un tractament formal d'acord al caràcter de la zona i mai no podran ésser utilitzades per donar allotjament.

29. **Estacions de servei.** Comprèn les instal·lacions destinades a la venda de carburants, així com els usos complementaris relacionats amb la instal·lació com oficines i serveis, comerç, restauració, tallers de reparació d'automòbils i magatzem.

30. **Garatge-aparcament:** Són els locals o recintes destinats a l'estacionament col·lectiu de vehicles per residents o de rotació.

Art. 141 – Usos provisionals

1.- Es consideren usos condicionals o provisionals els que, no essent expressament prohibits, s'estableixen de manera temporal, no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del planejament. Només es podran autoritzar els usos previstos en l'art. 53 de la de la Llei d'Urbanisme.

2.- Aquests usos poden autoritzar-se a precari. Els usos i obres hauran d'enderrocar-se, sense dret a indemnització quan l'Ajuntament acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscriu sota les esmentades condicions en el Registre de la Propietat.

3.- L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys, caducant en cas contrari, si bé serà necessari l'adopció per l'Ajuntament de l'acord de caducitat.

Art. 142 – Usos disconformes

Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, i que resultin disconformes amb el mateix, tindran el tractament previst pels edificis i instal·lacions en la mateixa situació d'aquestes normes, en les Disposicions Transitòries.

CAPÍTOL. II - REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS

Art. 143 – Marc legal

En la Llei 3/1998 de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental i en el Decret 136/1999 de 18 de maig pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei 3/98, queden regulats tots els paràmetres referits a qualsevol tipus d'activitat i la seva tramitació.

Les activitats comercials, industrials, recreatives o altres que per les seves característiques poden ocasionar molèsties o que de forma general estan sotmeses a la Llei de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental o al seu reglament, es regularan mitjançant una ordenança específica que haurà de tenir en compte:

1. La situació de l'activitat en relació als usos d'Habitatge, Residencial o Hotelers.
2. Les característiques específiques d'incidència de l'activitat en el medi en que se situa

Art. 144 - Regulació de sorolls i vibracions. Marc legal

L'ajuntament d'Albons haurà d'aprovar una ordenança reguladora de sorolls i vibracions. Mentre no s'aprovi aquesta s'estarà als que disposa la legislació general i específicament al que dicta el Codi Tècnic de l'Edificació.

Art. 145 - Regulació del risc d'incendis i explosions.

1. La regulació afecta a tota activitat que pel seu risc d'incendi o explosió impliqui perillositat.
2. Caldrà tenir en compte la legislació específica sobre la matèria, en especial el Decret 241/94 condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, el Reglament de Policia d'Espectacle Públics (Ordre de 3 de maig de 1935), Reglament de Policia d'espectacles Públics i Activitats Recreatives (R.D. 2816/82), Reglament d'Instal·lacions de Protecció contra Incendis (R.D. 1942/93), Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i instruccions complementàries, Mesures de prevenció d'incendis forestals (Decret 64/1995), així com la normativa referida a activitats específiques i a les instal·lacions.
3. Per a la concessió de llicències o inspeccions per comprovar que l'activitat s'ajusta a la llicència municipal, podrà exigir-se la presentació dels següents documents:
 - a. Càlcul de la càrrega de foc ponderada amb indicació del nivell resultant en la gamma de risc intrínsec. Hauran d'especificar-se les substàncies combustibles presents indicant per a cada una el seu poder calorífic i el seu grau de perillositat.
 - b. Relació dels processos i productes presents qualificats amb risc d'explosió segons aquesta normativa. En un plànol de detall d'escala no més gran de 1:200 indicaran la localització dels emmagatzematges d'aquests productes i la dels processos.
 - c. Relació de les mesures de prevenció i protecció contra explosions adoptades en la instal·lació. S'hi indicaran les característiques fonamentals dels mitjans o dispositius instal·lats i les comprovacions periòdiques que comporten.
 - d. Indicació de la situació relativa respecte a d'altres edificacions, i de totes les condicions recollides en aquesta secció normativa.
 - e. Informe tècnic sobre les solucions i adaptacions necessàries i possibles a les condicions de seguretat exigides en aquesta normativa per a garantir un nivell de seguretat equivalent. S'indican les comprovacions periòdiques que aquestes mesures comportin, i els terminis de realització proposats.

Art. 146 - Regulació de les emissions a l'atmosfera. Condicions exigibles a les activitats

Totes les activitats que exerceixin amb focus emissors de fums, gasos o partícules estaran obligades a limitar els nivells d'emissió als límits admissibles fixats per la normativa vigent en la matèria i, si escau, als que siguin necessaris per mantenir els objectius de qualitat de l'aire establerts a la zona d'influència i

a complir les prescripcions tècniques sobre combustions, depuracions i altres que resultin aplicables. Per a aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió, regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la llicència per a l'exercici de l'activitat.

En especial s'acomplirà el que es disposa a la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric i el Decret 322/1987, de 23 de setembre, de desplegament de la Llei.

CAPÍTOL. III - REGULACIÓ DE LES AIGÜES RESIDUALS I DELS RESIDUS.

Art. 147 - Condicions referents a la gestió de residus

1. Els residus que es produeixin en qualsevol activitat hauran de gestionar-se d'acord amb les determinacions de la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus, el Decret 2/1991 de 26 de setembre sobre residus industrials, Decret 201/1994, de 26 d'abril, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció i, si s'escau, el Decret 115/94 de 6 d'abril, regulador del Registre de Gestors de Residus.

La gestió de residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavacions, i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i d'instal.lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció.

En aquest sentit, resulta d'especial interès l'aprovació d'una ordenança municipal que reguli la gestió d'aquest tipus de residus per tal de donar compliment a la normativa esmentada.

Art. 148 - Condicions referents a les aigües residuals

1. Les activitats industrials hauran de disposar d'un sistema de pre-tractament i depuració en origen que haurà de comptar amb l'autorització d'abocament de la Junta de Sanejament, complir les determinacions de la legislació vigent referents a la matèria, específicament a la Llei d'aigües de 2 d'agost de 1985, al Reial Decret 849/86 d'11 d'abril Reglament del Domini Públic Hidràulic i la modificació del R. Decret 1315/92 de 30 d'octubre i l'Ordre de 19 de febrer de 1987 sobre normes complementàries d'autoritzacions d'abocament d'aigües residuals.

2. Per a l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si resulta, d'un sistema de pre-tractament 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 la Junta de Sanejament, per ordenança municipal o per l'organisme a càrrec d'aquesta gestió.

3. Amb caràcter general (per a tot l'àmbit del municipi) quan no sigui possible la connexió amb la xarxa general de clavegueram i, per tant, amb el sistema de tractament corresponent, s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònoms per als quals serà necessària la preceptiva autorització d'abocament de l'agència catalana de l'aigua. Queda prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada.

CAPÍTOL. IV - REGULACIÓ DE DEJECCIONS RAMADERES.

Art. 149 – Objecte i àmbit d'aplicació

Aquesta secció té per objecte regular la funció de protecció medioambiental produïda per l'aplicació de dejeccions ramaderes, especialment de les explotacions ramaderes o agrícoles.

Té com a finalitat el millorar la incidència ambiental sobre el territori pels possibles problemes medioambientals que pot provocar l'aplicació de dejeccions ramaderes com males olors, transmissió de malalties, contaminació, etc.

Art. 150 – Marc legal

En la Llei de residus 6/1993, de 15 de juliol en el títol tercer, es contempla la regulació dels residus, i especialment caldrà complir el que determina el Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes.

El Municipi d'Albons (aquífer de la cubeta de l'Escala superficial) es troba inclòs en l'annex del Decret 283/1998, de 21 d'octubre, de designació de les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries.

D'acord amb el que es disposa l'article 6 del Decret 220/2001 de gestió de les dejeccions ramaderes, és d'obligat compliment en les zones vulnerables l'Ordre de 22 d'octubre de 1998 del Codi de bones pràctiques agràries.

Són objecte de procediment sancionador les infraccions que contempla la Llei de residus 6/1993, de 15 de juliol en el títol tercer, art. 66 a 124 i altres que resultin de la legislació) sectorial.

Art. 151 – Normativa municipal

1.- Les explotacions ramaderes o agrícoles estan obligades, després de l'aplicació de dejeccions ramaderes, a realitzar el seu enterrament en les següents circumstàncies:

- a) Immediatament a menys de 500 metres de casc urbà, nucli habitat o habitatge.
- b) En el termini de 24 hores a la resta del terme municipal.

2.- L'aplicació de dejeccions en dissabtes o diumenges queda prohibit, excepte per causes d'urgència o emergència i prèvia sol·licitud.

3.- Tota l'aplicació de dejeccions, quan bufin els forts vents dominants en la zona, i afecti el casc urbà, nucli habitat o habitatge, queda prohibit, excepte per causes urgència o emergència i prèvia sol·licitud.

4.- Els equips i mitjans de transport han de garantir que no es produeixen pèrdues en cap moment als efectes d'evitar el seu vessament en la via pública o camins.

5.- Queda prohibit abocar o enterrar matèria orgànica (deixalles) o cadàvers d'animals, fora dels contenidors de deixalles o fosa de cadàvers.

6.- Queda prohibit que cap parcel·la no actuï com a abocador dins del conjunt de l'explotació i de realitzar l'aplicació en parcel·les permanentment no conreades.

7.- Queda absolutament prohibit realitzar cap aplicació:

- a) En la zona d'influència dels pous de captació pel consum humà (públic o privat) dins el radi de 100 metres del pou.
- b) Directament a pous, eres, rieres, recs, torrents, o branques (aigües superficials).

TÍTOL VIII. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

Art. 152 - Definició i ordenació

1. Aquest POUM delimiten com a Sòl Urbà el que per la seva situació en àrees consolidades per la urbanització i l'edificació mereix aquella qualificació.
2. La subdivisió, en zones, del sòl municipal, permet assignar detalladament els usos i les característiques de l'edificació, en cadascun dels àmbits del sòl urbà.
3. Pel desenvolupament del POUM, en Sòl Urbà, s'assenyalen i delimiten Polígons d'Actuació i Plans de Millora Urbana. Per a aquestes s'estableix l'ordenació detallada, les condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió i el règim de cessions.

Art. 153 - Definició de zones

Aquest POUM estableix les següents zones d'edificació en sòl urbà:

- Nucli històric (Clau NH)
- Nucli Antic (Clau NA)
- Aliniació a vial (Clau AV)
- Edificació aïllada (Clau A)
- Volumetria específica (Clau VE)
- Verd privat (Clau VP)

Art. 154 - Normes comunes a totes les zones

Per a totes les zones caldrà a més complir amb els tots els requisits, sempre que siguin d'aplicació, que es regulen a l'apartat de Normes Comunes.

CAPÍTOL I - ZONA DE NUCLI HISTÒRIC (Clau NH)

Art. 155 - Definició

Comprèn l'illa de cases que inclou el castell, l'església i un grup de cases, on s'hi troba la rectoria. . En aquesta zona s'autoritzaran les obres de consolidació estructural, reformes interiors i el manteniment, en general, de les façanes i aspecte exterior dels edificis i els altres elements existents i es mantindran els espais lliures que conformen jardins, patis i els necessaris per a la conservació del patrimoni de la Zona.

Art. 156 - Tipus d'ordenació

L'ordenació d'aquest espai és la pròpia dels nuclis antics de les poblacions d'aquesta zona on conviuen edificacions entre mitgeres alineades al vial, i en alguns casos l'ordenació és la d'edificació aïllada. En aquesta zona es mantindran les alineacions existents.

Art. 157 – Paràmetres reguladors

Parcel·lació:

- 1.- No es permet la segregació i es mantindran les parcel·les existents.
- 2.- Podran agrupar-se parcel·les per formar-ne de més grans, en aquest cas caldrà remarcar els límits de l'antiga divisió per tal de no crear composicions arquitectòniques no adients a la tipologia.

Edificació:

Aquestes normes es proposen per a aquesta zona el manteniment integral de la seva estructura edificatòria, i per tant només s'admeten les actuacions de manteniment i conservació que no desvirtuin les edificacions existents.

Art. 158 - Condicions d'ús.

Per a aquest zona s'admeten els usos següents, entenent que els no esmentats o assimilables als no esmentats tindran la consideració de prohibits.

- Habitatge unifamiliar, i plurifamiliar d'acord amb els usos reals existents
- Turisme rural
- Residencial
- Hotelier
- Oficines i serveis privats
- Públic administratiu
- Sòcio-cultural
- Docent
- Restauració
- Garatge-aparcament on ja existeixi

CAPÍTOL. II - ZONA DE NUCLI ANTIC (Clau NA)

Art. 159 - Definició

Comprèn la part més antiga del nucli urbà d'Albons. En aquesta zona s'autoritzaran les obres de consolidació estructural, reformes interiors i el manteniment en general de les façanes i aspecte exterior dels edificis i els altres elements existents. En general es mantindran els espais lliures que conformen jardins, patis i els necessaris per a la conservació del patrimoni de la zona i seran edificables en els termes expressats en els articles següents.

Art. 160 - Tipus d'ordenació

L'ordenació d'aquest espai és la pròpia dels nuclis antics de les poblacions d'aquesta zona on conviuen edificacions entre mitgeres alineades al vial i masies tradicionals, excepte en casos excepcionals que l'ordenació és la d'edificació aïllada. En aquesta zona es mantindran les alineacions existents.

Art. 161 – Paràmetres reguladors

Parcel·lació:

1.- No es permet la segregació i es mantindran les parcel·les existents.

S'admetrà excepcionalment la segregació quan respongui a l'estructura urbana pròpia del nucli antic i l'estructura pròpia de la finca, i s'ajustin als següents paràmetres:

Front mínim de parcel·la	6 m.
Superfície mínima	100 m.

2.- Podran agrupar-se parcel·les per formar-ne de més grans, en aquest cas caldrà remarcar els límits de l'antiga divisió per tal de no crear composicions arquitectòniques no adients a la tipologia.

Alineacions:

L'alineació de l'edificació correspondrà a la del vial, llevat dels casos que existeixi un pati o jardí a protegir, que coincidirà amb aquest.

Ocupació:

Es permet edificar una profunditat màxima des de l'aliniació al vial de 12 metres.

Per darrera la profunditat màxima només s'admet el manteniment del volum existent.

Alçada reguladora:

L'alçada reguladora màxima serà de PB + 2PP, amb un màxim de 9,5 metres.

Les alçades lliures de les plantes tindran com a mínim les següents mesures: Planta baixa de 3,00 metres i les plantes pis 2,70 m. En el cas d'edificacions existents, es podran mantenir les alçades originals de l'edifici.

Només s'admetran terrats com a coberta, a sobre la planta baixa i la primera planta. La segona planta només podrà cobrir-se amb una teulada. En la coberta de la darrera planta permesa no s'admetran obertures de cap mena.

Art. 162 - Subzones

En les subzones NA.2, NA.3 i NA.4 de la zona de Nucli Antic, es compliran totes els paràmetres definits al present Capítol com a generals per a tota la zona, llevat dels paràmetres definits en aquest article per a cada subzona.

1.- Subzona NA.2

S'admet la segregació amb els paràmetres següents:

Front mínim de parcel·la	6 m.
Superfície mínima	120 m.

2.- Subzona NA.3

Es permet situar l'edificació lliurement dins la parcel·la tant de la zona grafiada com a nucli antic com de la grafiada com a verd privat amb una ocupació màxima del 30% del total de la parcel·la. Només es podrà adossar l'edificació principal a la mitgera en els llocs on la finca veïna també estigui edificada, en els altres casos caldrà que se separi un mínim de 3,00 metres

L'alçada reguladora serà de 6,50 metres corresponents a PB+1PP.

Al costat est de la parcel·la establir la servitud subterrània de pas de la canonada de sanejament.

3.- Subzona NA.4

S'admet la segregació amb els paràmetres següents:

Front mínim de parcel·la	6 m.
Superfície mínima	120 m.

L'alçada en aquesta subzona serà de PB+PP amb una profunditat edificable de 13 metres des del carrer Sant Grau, però es podrà construir la planta semisoterrània destinada a habitatge a causa del desnivell del terreny.

Els aparcaments s'hauran de construir a la part inferior de la parcel·la, a la zona de verd privat, pels quals es realitzarà l'accés des del carrer Sant Grau que comunicarà amb el carrer de les Cases Verdes.

Art. 163 - Densitat màxima d'habitatges i previsió d'aparcament

En els edificis existents on la seva superfície ho permeti, es podran crear nous habitatges sempre que es compleixin les següents condicions:

1.- La densitat màxima d'habitatges no podrà sobrepassar l'enter que resulti de dividir la superfície construïda destinada a habitatge per 100 m², en aquest còmput no s'inclourà la superfície destinada a garatges o altres usos diferents al d'habitatge.

2.- Les modificacions que representin un increment del nombre d'habitatges de la finca s'hauran de projectar de tal forma que tinguin una plaça d'aparcament per a cada habitatge. Les places d'aparcament no han d'estar obligatòriament en la mateixa finca, però en aquest cas caldrà acreditar-ne la vinculació registral entre aquelles i els habitatges, i estar a una distància màxima de 200 metres.

3. S'exclouen d'aquesta limitació de superfície i d'aparcament les actuacions públiques d'habitatge social.

Art. 164 - Característiques estètiques i de composició

Les edificacions existents conservaran la tipologia, composició arquitectònica, materials i colors de les edificacions tradicionals existents, i les de nova construcció es projectaran de forma similar a les existents contigües o properes.

No s'admeten soterranis amb accés directe o visible des del carrer.

Façanes:

Les edificacions seran de façana plana amb predomini del ple sobre el buit. Les obertures tindran les proporcions verticals tradicionals. Els tancaments seran de forma tradicional, amb persiana exterior enrotllable o porticons.

Queden prohibits edificis de volums retranquejats.

Els acabats de l'edificació seran els tradicionals: pedra, remolinat i pintat o estucats.

No es permet l'obra vista, llevat del rajol manual en l'emmarcament d'obertures.

L'acabat de les parets mitgeres que quedin vistes, encara que sigui temporalment, tindran el mateix tractament que les façanes.

Les obertures mantindran un ordre en la façana, col·locades en eixos verticals.

Per tal de mantenir l'aspecte propi del nucli, no es permeten façanes amb el mateix aspecte superiors a 12 metres, i per tant caldrà diferenciar-les en cas de longituds superiors.

Cobertes:

El teulat serà de teula àrab ceràmica d'aspecte envellit amb un pendent màxim del 30 % de dos aiguavessos. Els ràfecs seguiran la tipologia i materials tradicionals del nucli antic, i harmonitzaran amb els de les edificacions més properes.

És obligatòria la recollida d'aigües pluvials amb canal i baixant. Els materials admesos per aquests elements són; la ceràmica, el zinc, el coure i el ferro galvanitzat o pintat amb acabat forja. Els 2,00 metres inferiors dels baixants que donin a vial seran obligatòriament de ferro.

Balcons:

No es permeten els cossos sortints tancats (tribunes). Els cossos sortints oberts (balcons) podran sobresortir com a molt un 10% de l'amplada del vial amb un màxim de 40 cm. amb un gruix de la llosa màxim de 12 cm. Els laterals seran ortogonals a la façana.

Les baranes estaran formades per barrots verticals massissos de ferro (rodons, quadrats o quadrats cargolats) i passamà. No podran sobrepassar la volada dels balcons i aniran pintades de colors foscos amb acabat forja.

En els carrers on no es disposa de voreres i siguin aptes per pas de vehicles, no es podran situar balcons a una alçada inferior a 3,20 metres. Els balcons s'hauran de separar com a mínim 60 cm. de la partió veïna. La llargada màxima del balcó serà de 2 metres, llevat dels de la primera planta que podran ocupar tota l'amplada amb una separació a la mitjana veïna igual o superior 1 metres.

Colors i materials:

Només s'admeten els colors terrosos i ocres als paraments de les façanes. En la documentació per la sol·licitud caldrà especificar els colors de tots els elements exteriors de l'edifici. En cas de no definir-se en la sol·licitud, caldrà obtenir el vist-i-plau per part de l'ajuntament abans d'aplicar cap color exterior (pintura, arrebossats, fusteria, serralleria o qualsevol element visible des de l'exterior).

Es prohibeix expressament la utilització dels següents sistemes i materials en l'exterior de l'edifici:

- Aplacats de pedra amb gruix inferior a 15 cm.
- Pedra diferent a la de les cases del nucli

- Materials plàstics
- Pissarra
- Parets de vidre emmotllat
- Caixes de persiana i persianes enrollables amb caixa
- Gelosies de vidre, ceràmica o formigó
- Baixants i canals de PVC o fibrociment
- Entregues de forjat vistes a façana
- Rètols lluminosos de material plàstic, retroil.lumintas o neons.
- Cap element de color blanc

Caldrà tenir en compte tot allò que es regula en l'apartat de "normes comunes a tots els tipus d'ordenació".

Art. 165 - Condicions d'ús.

Per a aquest zona s'admeten els usos següents, entenent que els no esmentats o assimilables als no esmentats tindran la consideració de prohibits.

- Habitatge unifamiliar, i plurifamiliar amb les condicions expressades.
- Turisme rural
- Residencial
- Hotelier
- Comercial en categoria I
- Oficines i serveis privats
- Públic administratiu
- Taller artesanal
- Sanitari-assistencial
- Sòcio-cultural
- Docent
- Restauració
- Garatge-aparcament en planta baixa exclusivament

CAPÍTOL. III - ZONA D'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL (Clau AV)

Art. 166 - Definició

Aquesta zona comprèn àrees de sòl urbà consolidat situades a l'entorn de les zones edificades més antigues. Està formada bàsicament per parcel·les no edificades i que conformen el tancament del nucli central del poble.

Per tal de no configurar un carrer amb edificacions uniformes en alçada i adaptar-se a l'entorn en què es troba, el paràmetres d'aquesta zona configuren unes diferències d'alçada que les permet integrar-se harmònicament amb les zones que envolta.

Art. 167 - Tipus d'ordenació

L'ordenació correspon a la d'edificació entremitgeres alineada al vial.

Art. 168 - Condicions de parcel·lació

Es mantindrà l'estructura parcel·laria existent, però es podran segregar les finques sempre que cada una de les parts compleixi amb els següents paràmetres:

Front mínim de parcel·la	14,00 m.
Superfície mínima	400 m ²
Habitatges per parcel·la	2 hab.

Art. 169 - Condicions d'edificació

Subzona		AV
Tipologia		Aliniada a vial
Fondària edificable	m	12
Edificabilitat	m ² /m ²	la que resulti
Alçada reguladora	m	7
Nombre de plantes	u	PB+1
Separació a llinars	m	-

L'aliniació serà la marcada en els plànols. El nombre de plantes és, en general, de PB+1, llevat dels casos indicats en els plànols d'ordenació on s'estableix una alçada màxima de PB.

L'alçada de la planta baixa no podrà superar els 3,20 metres.

Es permet l'aprofitament del sotacoberta dins l'envolvent definit pels paràmetres de la zona, i no podran constituir habitatge independent i hauran d'estar vinculades als habitatges de la planta inferior.

Art. 170 - Característiques estètiques i de composició

S'admeten balcons amb una volada màxima de 50 cm. ocupant com a màxim el 50% de la longitud de la façana.

És obligatòria la coberta amb teulada, a dues vessants, amb entrega horitzontal amb el pla de façana, i ràfec obligatori de 50 cm. de volada.

No s'admet cap construcció en al resta de la parcel·la.

S'admetran únicament les construccions auxiliars quan l'espai lliure de l'edificació de parcel·la sigui superior a 200 m². En aquest cas s'admetrà una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 10% de l'espai lliure, d'una sola planta, coberta amb teula i amb una alçada en el seu punt més elevat de 3,5 metres.

Art. 171 - Densitat màxima d'habitatges i previsió d'aparcament

1.- La densitat màxima d'habitatges no podrà sobrepassar l'enter que resulti de dividir la superfície construïda destinada a habitatge per 100 m², en aquest còmput no s'inclourà la superfície destinada a garatges o altres usos diferents al d'habitatge.

2.- Caldrà la creació de places d'aparcament en el nombre indicat a continuació segons la superfície útil de cada habitatge, incloent aquesta superfície només la destinada a habitatge.

- Habitatge de superfície útil menor de 100 m², 1 plaça.
- Habitatge de superfície útil major de 100 m², 2 places.

3. S'exclouen d'aquesta limitació de densitat i d'aparcament les actuacions públiques d'habitatge social.

Art. 172 - Condicions d'ús.

Per a aquest zona s'admeten els usos següents, entenent que els no esmentats o assimilables als no esmentats tindran la consideració de prohibits.

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
- Residencial
- Comercial en categoria I i II només en planta baixa
- Oficines i serveis privats
- Públic administratiu
- Taller artesanal
- Sanitari
- Sòcio-cultural
- Docent
- Restauració
- Salons recreatius i d'internet i locutoris
- Esportiu
- Garatge-aparcament en planta baixa exclusivament

CAPÍTOL. IV - ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA O APARELLADA

Art. 173 - Definició

Aquesta zona ordena l'edificació de les àrees de sòl urbà amb edificacions aïllades a cada parcel·la i envoltades de vegetació, i en algunes zones amb edificacions aparellades.

Art. 174 - Condicions de parcel·lació

Subzona		1	2	3	4	5	6	7
Façana mínima a vial	m	18	14	14	12	10	8	10
Superfície mín.	m ²	500	350	350	300	200	175	400

Art. 175 - Condicions d'edificació

Subzona		1	2	3	4	5	6	7
Ocupació	%	40%	45%	40%	45%	45%	45%	35%
Edificabilitat	m ² /m ²	0,7	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	0,7
Alçada reguladora	m	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5
Nombre de plantes	u	PB+1	PB+1	PB+1	PB+1	PB+1	PB+1	PB+1
Separació carrer	m	3	1,5	3	3	0	0	3
Separacions veïns	m	3	1,5	3	1,5	1,5	0	3
Ordenació		aïllat	aïllat apar.	aïllat apar.	aïllat apar.	aïllat apar.	continua	aïllat

No es permeten edificacions auxiliars fora de l'espai autoritzat per a l'edificació, a excepció de les piscines.

En les zones on s'admet l'aparellament, ho seran 2 habitatges com a màxim, en dues parcel·les mínimes contínues i amb projecte únic.

Art. 176 - Densitat màxima d'habitatges i previsió d'aparcament

1. La densitat màxima d'habitatges serà d'un habitatge per parcel·la. En la zona A.7 s'admetrà un habitatge per unitat de superfície corresponent a la parcel·la mínima.

2.- Caldrà la creació de places d'aparcament en el nombre indicat a continuació segons la superfície construïda de cada habitatge, incloent aquesta superfície només la destinada a habitatge.

- Habitatge de superfície útil menor de 100 m², 1 plaça.
- Habitatge de superfície útil major de 100 m², 2 places.

3. S'exclouen d'aquesta limitació de densitat i d'aparcament les actuacions públiques d'habitatge social.

Art. 177 - Condicions d'ús.

Per a les subzones A.4, A.5 i A.6 només s'admeten els usos següents, entenent que els no esmentats o assimilables als no esmentats tindran la consideració de prohibits.

- Habitatge unifamiliar
- Garatge-aparcament

Per a la resta de subzones s'admeten els usos següents, entenent que els no esmentats o assimilables als no esmentats tindran la consideració de prohibits.

- Habitatge unifamiliar
- Turisme rural
- Residencial
- Comercial en categoria I

- Oficines i serveis privats
- Públic administratiu
- Tallers de manteniment de vehicles
- Taller petit
- Taller artesanal
- Sanitari
- Sòcio-cultural
- Restauració
- Esportiu
- Agrícola
- Garatge-aparcament

CAPÍTOL. V - ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Art. 178 - Definició

Aquesta zona ordena l'edificació de les àrees de sòl urbà amb edificació realitzada d'acord amb la normativa anterior, per les quals s'admet la volumetria autoritzada en la llicència.

Art. 179 - Condicions de parcel·lació

No es permet la divisió de parcel·les.

Art. 180 - Condicions d'edificació

L'autoritzada a la llicència de construcció de l'edificació.

Art. 181 - Condicions d'ús.

Per a aquest zona només s'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar, amb un màxim de 48 habitatges (corresponents als autoritzats a la llicència d'edificació) i el de garatge al servei dels habitatges existents, sense que s'admeti cap altre ús.

CAPÍTOL. VI - ZONA DE VERD PRIVAT

Art. 182 - Definició

L'objectiu del POUM en aquestes zones és el manteniment d'uns espais lliures, generalment enjardinats, lligats a l'edificació.

Es permetran edificacions complementàries vinculades a l'edificació principal amb les condicions que s'expressen.

Art. 183 - Condicions de parcel·lació

No es permet la divisió de parcel·les.

Art. 184 - Condicions d'edificació

No s'admeten edificacions en aquest espai.

Només s'admetran petites edificacions per a usos auxiliars (caseta per maquinària de piscines, porxos). Els espais que disposin d'una superfície de 1000 m², amb un màxim d'ocupació en planta de 50 m². Els espais que disposin d'una superfície inferior als 1000 m² amb una ocupació màxima del 5% sense sobrepassar els 5 m²

S'admet només planta baixa, amb una alçada màxima de 3.5 metres en el seu punt més alt. Justificadament, i només per tal d'integrar-se a l'entorn, l'Ajuntament podrà admetre una alçada superior.

En les zones adjacents a la zona de nucli antic o nucli històric, caldrà seguir les característiques estètiques que es descriuen per aquestes zones.

Art. 185 - Condicions d'ús.

Per a aquest zona s'admet només l'ús vinculat al de l'edificació que serveix.

CAPÍTOL. VII - SECTORS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ

SECCIÓ 1. POLÍGONS D'ACTUACIÓ (PA)

Art. 186 - Polígons d'Actuació (PA)

1. En el sol urbà es podran delimitar Polígons d'Actuació per tal de fer viable la consolidació de l'ordenació establerta i vincular l'edificabilitat a la cessió d'espais lliures, vials i equipaments i a l'execució de les obres d'urbanització.

2. L'objectiu immediat del Polígon d'Actuació és delimitar les àrees en les que calen cessions de terrenys i repartir l'edificabilitat, de manera que cessions i aprofitaments quedin compensats a l'interior de cada Polígon d'Actuació.

3. En altres casos, l'objectiu immediat és la delimitació de les àrees en les que resten pendents d'executar, totalment o parcial, les obres d'urbanització, necessàries per a atorgar definitivament, a les parcel·les, la consideració de solar.

4. L'Ajuntament podrà delimitar un polígon d'actuació concretat a un sistema general o local.

L'Administració actuant fixarà l'àmbit del polígon d'acord amb els criteris de finques beneficiades pel sistema objecte de la definició de Polígon d'Actuació. Les condicions i objectius dels Polígons d'Actuació Urbanística es fixaran en la seva delimitació.

5. Els Polígons d'actuació definits en aquest POUM són els següents:

Superfície	
PA-1	7.679 m ²
PA-2	5.290 m ²
PA-3	10.393 m ²
PA-4	4.111 m ²
PA-5	6.686 m ²
PA-6	9.754 m ²
PA-7	7.660 m ²

Les condicions i objectius de cadascun d'aquests Polígons es fixen els següents articles.

Art. 187 - PA-1

Objectius: El Polígon d'Actuació es delimita per a l'obertura dels vials necessaris per a l'accés i pas de serveis, ja definits a l'anterior planejament.

Tipus de sol urbà: Sòl urbà consolidat
Superfície total del polígon: 7.679 m²
Zonificació: Edificació aïllada
Alçada màxima: 6,5 m. (PB+1P)
Sistema d'actuació: Reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.

Cal la cessió del 10% del sol amb aprofitament, segons art. 43 de la Llei d'Urbanisme.

Cal una reserva del 30% del sostre residencial de protecció, d'aquest, un 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Art. 188 - PA-2

Objectius: El Polígon d'Actuació es delimita per a l'obertura dels vials necessaris per a l'accés i pas de serveis, ja definits a l'anterior planejament, i per a la cessió d'una zona d'espai lliure al larg del carrer dels Prats.

Tipus de sòl urbà:	Sòl urbà consolidat
Superfície total del polígon:	5.290 m ²
Zonificació:	Edificació aïllada
Alçada màxima	6,5 m. (PB+1P)
Sistema d'actuació:	Reparcel.lació en modalitat de compensació bàsica.

No està subjecte a la cessió de l'art. 43 de la LU, ja que el PA no té per objecte cap de les finalitats de l'art. 68.2a.

No es preveu cap reserva obligatòria per habitatge de protecció pública a causa de la baixa densitat i a la tipologia.

Art. 189 - PA-3

Objectius: El Polígon d'Actuació es delimita per a l'obertura dels vials necessaris per a l'accés i pas de serveis, ja definits a l'anterior planejament.

Tipus de sòl urbà:	Sòl urbà consolidat
Superfície total del polígon:	10.393 m ²
Zonificació:	Edificació aïllada
Alçada màxima	6,5 m. (PB+1P)
Sistema d'actuació:	Reparcel.lació en modalitat de compensació bàsica.

No està subjecte a la cessió de l'art. 43 de la LU, ja que el PA no té per objecte cap de les finalitats de l'art. 68.2a.

No es preveu cap reserva obligatòria per habitatge de protecció pública a causa de la baixa densitat i a la tipologia.

Art. 190 - PA-4

Objectius: El Polígon d'Actuació es delimita per a l'ampliació dels dos vials a què dona front, ja definits a l'anterior planejament.

Tipus de sòl urbà:	Sòl urbà consolidat
Superfície total del polígon:	4.111 m ²
Zonificació:	Edificació aïllada
Alçada màxima	6,5 m. (PB+1P)
Sistema d'actuació:	Reparcel.lació en modalitat de compensació bàsica.

Cal la cessió del 10% del sòl amb aprofitament, segons art. 43 de la Llei d'Urbanisme.

Cal una reserva del 30% del sostre residencial de protecció, d'aquest, un 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Art. 191 - PA-5

Objectius: El Polígon d'Actuació es delimita per a la finalització de les obres d'urbanització del carrer les Lloncs i un tram del carrer dels Oms.

Tipus de sòl urbà:	Sòl urbà consolidat
Superfície total del polígon:	6.686 m ²
Zonificació:	Edificació aïllada i alineada a vial
Alçada màxima	6,5 m. (PB+1P)

Sistema d'actuació: Reparcel.lació en modalitat de compensació bàsica.

No està subjecte a la cessió de l'art. 43 de la LU, ja que el PA no té per objecte cap de les finalitats de l'art. 68.2a.

No es preveu cap reserva obligatòria per habitatge de protecció pública a causa de la baixa densitat i a la tipologia.

Art. 192 - PA-6

Objectius: El Polígon d'Actuació es delimita per a la finalització de les obres d'urbanització del carrer dels Oms i del Passatge dels Oms, així com l'obertura de la connexió del carrer dels Oms.

Tipus de sòl urbà:	Sòl urbà consolidat
Superfície total del polígon:	9.754 m ²
Zonificació:	Edificació aïllada i alineada a vial
Alçada màxima	6,5 m. (PB+1P)
Sistema d'actuació:	Reparcel.lació en modalitat de compensació bàsica.

No està subjecte a la cessió de l'art. 43 de la LU, ja que el PA no té per objecte cap de les finalitats de l'art. 68.2a.

No es preveu cap reserva obligatòria per habitatge de protecció pública a causa de la baixa densitat i a la tipologia.

Art. 193 - PA-7

Objectius: El Polígon d'Actuació es delimita per a la cessió i urbanització de l'accés a les parcel.les edificades situades a l'est del cementiri i deixalleria municipal.

Tipus de sòl urbà:	Sòl urbà consolidat
Superfície total del polígon:	7.660 m ²
Zonificació:	Edificació aïllada
Alçada màxima	6,5 m. (PB+1P)
Sistema d'actuació:	Reparcel.lació en modalitat de compensació bàsica.

Cal la cessió del 10% del sòl amb aprofitament, segons art. 43 de la Llei d'Urbanisme.

Cal una reserva del 30% del sostre residencial de protecció, d'aquest, un 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Cal la cessió d'un 10 % zones d'espais lliures que se situaran preferentment al costat del cementiri, atès que aquesta zona no és edificable en la franja de protecció de 25 metres d'acord amb el Reglament de Policia Mortuòria.

SECCIÓ 2. PLANS DE MILLORA URBANA (PMU)

Art. 194 - Plans de Millora Urbana (PMU)

1.- Per tal d'acomplir operacions de remodelació urbana o de completar el teixit urbà, aquest POUM, estableix diverses àrees on caldrà tramitar un Pla de Millora Urbana que determini l'ordenació urbana i la volumetria de l'edificació, d'acord amb els objectius i paràmetres urbanístics que es fixen per a cada un d'ells.

2. L'objectiu immediat del Plans de Millora Urbana és delimitar les àrees en les que calen cessions de terrenys i repartir l'edificabilitat, de manera que cessions i aprofitaments quedin compensats a l'interior

de cada Polígon d'Actuació.

3. Els Plans de Millora Urbana definits en aquest POUM són els següents:

Superfície	
PMU-1	11.021 m ²
PMU-2	4.736 m ²
PMU-3	10.610 m ²
PMU-4	7.987 m ²
PMU-5	7.094 m ²
PMU-6	7.484 m ²
PMU-7	18.096 m ²
PMU-8	8.624 m ²

Les condicions i objectius de cadascun d'aquests Polígons es fixen els següents articles.

Art. 195 – Condicions generals

La vialitat dels polígons haurà de seguir les indicacions descrites par cada un a l'article corresponent, i haurà d'enllaçar adequadament amn la vialitat de l'entorn.

Amb caràcter general caldrà fixar unes condicions d'ordenació de manera que es mantinguin els apantallaments de xiprers existents.

Art. 196 - PMU-1

El Pla de Millora Urbana es delimita per a l'obertura d'un tram del vial de circumval·lació i del vial que ha de donar accés a les parcel·les situades darrera les escoles.

Tipus de sòl urbà:	Sòl urbà no consolidat
Superfície total del polígon:	11.021 m ²
Densitat màxima d'habitatges:	24 Hab + 12 Hab de protecció
Edificabilitat bruta:	0,40 m ² / m ²
Alçada màxima	6,5 m. (PB+1P)
Reserva espais lliures públics:	10 %
Reserva equipaments:	5 %
Zonificació:	Volumetria específica.
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació en modalitat de cooperació.

Cal la cessió del 30% del sòl amb aprofitament, segons art. 43 de la Llei d'Urbanisme.

Cal una reserva del 30% del sostre residencial de protecció, d'aquest, un 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Els vials indicats als plànols d'ordenació del sòl urbà tenen caràcter obligatori. Les obres contemplaran la solució adequada pel canal de rec que transcorre per l'interior del polígon. Amb aquesta finalitat, s'haurà d'incloure l'avaluació del risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries del curs de l'aigua per tal de determinar l'ordenació més adient per minimitzar el risc hidrològic i precisar les actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries, segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'ACA el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006 sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables i el que disposa l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme,

El Pla de Millora Urbana haurà d'incorporar un informe ambiental que valori la proposta i determini les mesures que resultin necessàries per la protecció del medi i haurà de tramitar-se per a informe a

l'Agència Catalana de l'Aigua i als Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge, o al que correspongui el seu dia.

La metodologia d'aquests estudis haurà de seguir les prescripcions e la Guia Tècnica de "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" de març de 2003, de l'ACA.

La línia d'edificació e situarà a 25 metres de l'aresta exterior de la carretera CIV-6321.

Art. 197 - PMU- 2

El Pla de Millora Urbana es delimita per a la urbanització del darrer tram del vial del carrer de Tor.

Tipus de sòl urbà:	Sòl urbà no consolidat
Superfície total del polígon:	4.736 m ²
Densitat màxima d'habitatges:	13 Hab/Ha
Edificabilitat bruta:	0,25 m ² / m ²
Alçada màxima	6,5 m. (PB+1P)
Reserva espais lliures públics:	un mínim de 1320 m ²
Reserva equipaments:	5 %
Zonificació:	Edificació aïllada o aparellada.
Sistema d'actuació:	Reparcel.lació en modalitat de compensació bàsica.

Cal la cessió del 10% del sòl amb aprofitament, segons art. 43 de la Llei d'Urbanisme.

Cal una reserva del 30% del sostre residencial de protecció, d'aquest, un 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Els vials indicats als plànols d'ordenació del sòl urbà tenen caràcter obligatori.

Art. 198 - PMU-3

El Pla de Millora Urbana es delimita per a l'ordenació d'un espai situat a la zona de l'escorxador, al nord del nucli

Tipus de sòl urbà:	Sòl urbà no consolidat
Superfície total del polígon:	10.610 m ²
Densitat màxima d'habitatges:	15 Hab/Ha
Edificabilitat bruta:	0'30 m ² / m ²
Alçada màxima	6,5 m. (PB+1P)
Reserva espais lliures públics:	10 %
Reserva equipaments:	5 %
Zonificació:	Edificació aïllada i/o volumetria específica.
Sistema d'actuació:	Reparcel.lació en modalitat de compensació bàsica.

Cal la cessió del 10% del sòl amb aprofitament, segons art. 43 de la Llei d'Urbanisme.

Cal una reserva del 30% del sostre residencial de protecció, d'aquest, un 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Art. 199 - PMU- 4

El Pla de Millora Urbana es delimita per a l'ordenació d'un espai situat prop del centre del nucli, que connecta l'edificació compacte del nucli antic amb l'edificació més espaiada de l'entorn, i per preveure l'ampliació dels vials existents i l'obertura del vial de comunicació amb la zona del Puig.

Tipus de sòl urbà:	Sòl urbà no consolidat
Superfície total del polígon:	7.987 m ²
Densitat màxima d'habitatges:	20 Hab/Ha
Edificabilitat bruta:	0,35 m ² / m ²
Alçada màxima	6,5 m. (PB+1P)

Reserva espais lliures públics:	10 %
Reserva equipaments:	5 %
Zonificació:	Edificació aïllada o alineació a vial.
Sistema d'actuació:	Reparcel.lació en modalitat de compensació bàsica.

Cal la cessió del 10% del sòl amb aprofitament, segons art. 43 de la Llei d'Urbanisme.

Cal una reserva del 30% del sostre residencial de protecció, d'aquest, un 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Els vials indicats als plànols d'ordenació del sòl urbà tenen caràcter obligatori. A la zona del carrer dels prats caldrà ubicar-hi un espai per a aparcament.

Art. 200 - PMU- 5

El Pla de Millora Urbana es delimita per a l'ordenació d'un espai situat prop del centre del nucli, per a l'ampliació dels vials existents i l'obertura del vial de comunicació amb la zona del Puig.

Tipus de sòl urbà:	Sòl urbà no consolidat
Superfície total del polígon:	7.094 m ²
Densitat màxima d'habitatges:	12 Hab/Ha
Edificabilitat bruta:	0,25 m ² / m ²
Alçada màxima	6,5 m. (PB+1P)
Reserva espais lliures públics:	10 %
Reserva equipaments:	5 %
Zonificació:	Edificació aïllada
Sistema d'actuació:	Reparcel.lació en modalitat de compensació bàsica.

Cal la cessió del 10% del sòl amb aprofitament, segons art. 43 de la Llei d'Urbanisme.

Cal una reserva del 30% del sostre residencial de protecció, d'aquest, un 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Els vials indicats als plànols d'ordenació del sòl urbà tenen caràcter obligatori.

La zona d'espais lliures es situarà en una franja situada al costat de carrer dels Prats.

Art. 201 - PMU- 6

El Pla de Millora Urbana es delimita per a l'ordenació d'un espai situat al nord del nucli antic del poble.

Tipus de sòl urbà:	Sòl urbà no consolidat
Superfície total del polígon:	7.484 m ²
Densitat màxima d'habitatges:	18 Hab/Ha
Edificabilitat bruta:	0,25 m ² / m ²
Alçada màxima	6,5 m. (PB+1P)
Reserva espais lliures públics:	10 %
Reserva equipaments:	5 %
Zonificació:	Edificació aïllada o alineació a vial
Sistema d'actuació:	Reparcel.lació en modalitat de compensació bàsica.

Cal la cessió del 10% del sòl amb aprofitament, segons art. 43 de la Llei d'Urbanisme.

Cal una reserva del 30% del sostre residencial de protecció, d'aquest, un 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Els vials indicats als plànols d'ordenació del sòl urbà tenen caràcter obligatori. Caldrà preveure al costat del carrer de l'Escorxador una zona per a aparcament.

Art. 202 - PMU- 7 (Hotel Albons)

El Pla de Millora Urbana es delimita per a l'ordenació l'espai de l'Hotel Albons. Aquest Pla ha de regular l'ampliació de l'hotel. Actualment disposa d'una superfície construïda de 4.698 m² (corresponent a una edificabilitat en el polígon de 0,2596), permetent l'edificabilitat permesa de 0,42 m²/m² una aplicació de 2902 m² (corresponent a una edificabilitat de 0,1603)

Tipus de sòl urbà:	Sòl urbà no consolidat
Superfície total del polígon:	18.096 m ²
Densitat màxima d'habitatges:	No aplicable
Edificabilitat bruta:	0,42 m ² / m ²
Alçada màxima	8.5 m.
Reserva espais lliures públics:	15 %
Reserva equipaments:	5 %
Zonificació:	Volumetria específica.
Usos admesos:	Hotel categoria 7.1, serveis vinculats a l'ús hotel·ler i assistencial.
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.

Cal la cessió del 10% del sòl amb aprofitament, en unitats de valor, segons art. 43 de la Llei d'Urbanisme.

Les edificacions corresponents a l'ampliació se situaran de forma contínua a l'edificació existent. L'establiment estarà dotat d'una única entrada. Es constituirà parcel·la única i indivisible.

Caldrà realitzar un estudi d'impacte paisatgístic de la implantació de les noves edificacions conjuntament amb la tramitació del Pla de Millora Urbana.

Art. 203 - PMU- 8

El Pla de Millora Urbana es delimita per a la cessió i urbanització de l'accés a les parcel·les posteriors a la façana del carrer Escorxador.

Tipus de sòl urbà:	Sòl urbà no consolidat
Superfície total del polígon:	8.624 m ²
Densitat màxima d'habitatges:	19 Hab/Ha
Edificabilitat bruta:	0,48 m ² / m ²
Alçada màxima	6,5 m. (PB+1P)
Reserva espais lliures públics:	10 %
Reserva equipaments:	5 %
Zonificació:	Edificació aïllada
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.

Cal la cessió del 10% del sòl amb aprofitament, segons art. 43 de la Llei d'Urbanisme.

Cal una reserva del 30% del sostre residencial de protecció, d'aquest, un 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Els vials indicats als plànols d'ordenació del sòl urbà tenen caràcter obligatori.

La zona d'espais lliures es situarà en una franja situada al costat de carrer dels Prats.

TÍTOL IX. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 204 - Definició

Aquest POUM classifica com a sòl urbanitzable delimitat els sectors objecte d'urbanització en el període de vigència del Pla. La delimitació d'aquests sectors es realitza en els plànols d'ordenació.

No es classifica en el terme municipal cap àrea de sòl urbanitzable no delimitat.

Art. 205 - Determinacions pels sectors de sòl urbanitzable delimitat

Aquest POUM determina pels sectors de sòl urbanitzable delimitat:

- a) La delimitació de sectors pel seu desenvolupament en Plans Parcials.
 - b) L'índex d'edificabilitat bruta o sectorial, entès com el límit màxim d'edificabilitat expressat en metre quadrat de sostre edificable / metre quadrat de sòl (m²/m²) referits a l'àmbit del sector exclosos vies de titularitat pública, cursos d'aigua i altres terrenys de domini públic.
 - c) La densitat màxima, entès com el nombre màxim d'habitatges admès, expressat en habitatges / hectàrea de sòl (hab/Ha) referits a l'àmbit del sector exclosos vies de titularitat pública, cursos d'aigua i torrenteres i vies de ferrocarril. Els habitatges existents, es computen pel càlcul de la densitat.
 - d) Els usos, admesos principals i compatibles.
 - e) Aquest POUM, assenyala a més, dins els sectors urbanitzables delimitats, els sistemes generals corresponents a la xarxa viària bàsica, així com les zones ocupades pel sistema general d'espais lliures i equipaments comunitaris. Aquests sòls per a sistemes generals, indicats en els plànols de zonificació, amb traç continu, són de cessió obligatòria i gratuïta, i computen als efectes de determinar els sistemes urbanístics locals, i l'edificabilitat total del sector.
- El límit de les àrees assenyalades com a espais lliures o equipaments podrà ajustar-se dins el Pla Parcial corresponent, per tal d'adaptar-lo a les previsions d'aquest, sense que això representi en cap cas una disminució del percentatge establert en aquesta normativa. La ubicació podrà ser alterada en els corresponents plans parcials si es justifica amb la millora de l'estructura orgànica del territori.
- f) També caldrà incloure la previsió d'infraestructures i equipaments necessaris per a la gestió ambiental, en especial pel que fa a la recollida selectiva.
 - g) Els dos sectors de sòl urbanitzable inclouran la xarxa de sanejament pròpia i la connexió fins a l'estació impulsora d'aigües residuals a l'EDAR grafiada al plànol de zonificació, al nord del nucli.

Art. 206 - Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable

Per tal d'assolir les finalitats urbanístiques fixades dins aquest POUM, es fixen dins cada sector, les cessions obligatòries i gratuïtes per a sistemes, que corresponen a cada un d'ells, i que abastaran els destins següents:

- Sistema de comunicacions: El sòl destinat a carrers i superfícies d'estacionament públiques.
- Sistema d'espais lliures: El sòl destinat a espais lliures i esportius recreatius i d'esbarjo públics, així com el sistema de protecció hidrogràfica.
- Sistema d'equipament comunitaris: El sòl destinat a equipaments públics
- Sistema de d'infraestructures i serveis tècnics: Recollida i tractament d'aigües residuals de tipus separatiu sempre que sigui possible, per tal d'optimitzar el funcionament de les instal·lacions de tractament.
- Espais reservats per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a facilitar la recollida selectiva i optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

- El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb l'art. 45 de la Llei d'Urbanisme.

Art. 207 - Delimitació de sectors (SUD)

1. Els sectors de Sòl Urbanitzable definits en aquest POUM són les següents:

Superfície	
Sector Tramuntana	28.462 m ²
Sector Ponent	29.096 m ²

CAPÍTOL. II - REGULACIÓ DELS SECTORS EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Art. 208 - Sector Tramuntana (SUD-1)

1. Objectius. L'objectiu del sector és l'ampliació del sòl residencial edificable amb una xarxa viària ordenada i connectada amb l'existent, de manera que permetrà el pas de la xarxa de sanejament del costat nord del nucli d'Albons, amb ordenació d'edificació aïllada o aparellada.

2. Àmbit. Comprèn els terrenys al nord del nucli d'Albons definits en els plànols d'ordenació del sòl urbà, situats entre el camí dels Prats i el camí de la deixalleria.

3. Superfície 28.462 m²

4. Condicions d'ordenació i ús.

Els paràmetres definits en el Pla Parcial no superaran en cap cas els següents.

Edificabilitat bruta	0.25 m ² /m ²
Densitat màxima d'habitatges	10 hab/Ha
Alçada màxima	6,5 m. (PB+1P)
Ordenació:	Edificació aïllada o aparellada
Espais lliures	10 % del sòl delimitat
Vials públic i aparcaments	25 % del sòl delimitat
Equipaments	5 % del sòl delimitat
Sòl d'aprofitament privat	60 % del sòl delimitat

Els vials indicats als plànols tenen la consideració d'obligatoris, tot i que es podran ajustar a la topografia, o crear-ne de nous. La zona verda situada al costat del camí dels Prats també serà obligatòria en la redacció del Pla Parcial.

Caldrà mantenir els apantallaments de xiprer existents dins l'àmbit d'aquest sector.

Per a aquest zona s'admeten els usos següents, entenent que els no esmentats o assimilables als no esmentats tindran la consideració de prohibits.

- Habitatge unifamiliar
- Turisme rural
- Residencial
- Hoteler
- Oficines i serveis privats
- Públic administratiu
- Sanitari
- Sòcio-cultural
- Docent
- Restauració

5. Cal una reserva del 30% del sostre residencial de protecció, d'aquest, un 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

6. Condicions de gestió. El sistema per el desenvolupament del sector serà el de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

Art. 209 - Sector Ponent (SUD-2)

1. Objectius. L'objectiu del sector és l'ordenació de la zona nord-oest del municipi, on s'hi troben alguns equipaments municipals. En aquesta zona es preveu crear un espai per a la construcció de petits tallers i destinar la resta a sòl residencial.

2. Àmbit. Comprèn els terrenys al nord-oest del nucli d'Albons definits en els plànols d'ordenació del sòl urbà, situats entre el camí del cementiri, de la deixalleria, el sector Tramuntana (SUD-3) i la zona

urbana,

3. Superfície 29.096 m²

4. Condicions d'ordenació i ús.

Els paràmetres definits en el Pla Parcial no superaran en cap cas els següents.

Edificabilitat bruta residencial	0.20 m ² /m ² (sobre el total)
Edificabilitat bruta zona tallers	0.10 m ² /m ² (sobre el total)
Densitat màxima d'habitatges	12 hab/Ha
Alçada màxima	6,5 m. (PB+1P)
Ordenació:	Edificació aïllada o aparellada
Espais lliures	10 % del sòl delimitat
Vials públic i aparcaments	25 % del sòl delimitat
Equipaments	5 % del sòl delimitat
Sòl d'aprofitament privat	60 % del sòl delimitat

Els vials indicats als plànols tenen la consideració d'obligatoris, tot i que es podran ajustar a la topografia, o crear-ne de nous.

La zona amb accés des del Camí del Cementiri es destinarà a la construcció de naus petites, i la resta es destinarà a sòl residencial, entenent que el vial que passa paral·lel al camí del cementiri, i atesa la topografia, només donarà accés a la zona superior d'ús residencial.

Les zones d'espais lliures i aparcaments se situaran preferentment al costat del cementiri, atès que aquesta zona no és edificable en la franja de protecció de 25 metres d'acord amb el Reglament de Policia Mortuòria.

Caldrà mantenir els apantallaments de xiprer existents dins l'àmbit d'aquest sector.

Per a la zona destinada a sòl residencial s'admeten els usos següents, entenent que els no esmentats o assimilables als no esmentats tindran la consideració de prohibits.

- Habitatge unifamiliar
- Turisme rural
- Residencial
- Hoteler
- Oficines i serveis privats
- Públic administratiu
- Sanitari
- Sòcio-cultural
- Docent
- Restauració

Per a la zona destinada naus s'admeten els usos següents, entenent que els no esmentats o assimilables als no esmentats tindran la consideració de prohibits.

- Comercial
- Oficines i serveis privats
- Magatzem
- Públic administratiu
- Tallers de manteniment de vehicles
- Taller petit
- Taller artesanal
- Sanitari
- Sòcio-cultural
- Restauració
- Recreatiu
- Salons recreatius i d'internet i locutoris
- Esportiu
- Garatge-aparcament

5. Cal una reserva del 30% del sostre residencial de protecció, d'aquest, un 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

6. Condicions de gestió. El sistema per el desenvolupament del sector serà el de reparcel.lació amb la modalitat de compensació bàsica.

TÍTOL X. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 210 - Definició

La definició del sòl no urbanitzable d'Albons s'ha fet d'acord amb allò que estableix l'article 32 de la LU. Constitueix el sòl no urbanitzable, tot el sòl del municipi no classificat com a sòl urbà o urbanitzable.

Aquest POUM qualifica com a sòl no urbanitzable el que no és necessari pel creixement urbà del municipi; per aquest motiu, no s'hi permet l'acció urbanitzadora i s'hi limiten les possibilitats d'edificació.

El sòl no urbanitzable comprèn terrenys que han de ser objecte de conservació i especial protecció per raó dels seus valors agrícoles i forestals, ambientals i paisatgístics, històrics i culturals, i per prevenció de riscos; i també per raó de la defensa de la fauna, la flora i l'equilibri ecològic.

Aquests terrenys es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori. Aquestes limitacions fan que sigui objecte de conservació i, en algunes zones, d'una protecció reglada.

Art. 211 - Finalitat i objectius

1. La finalitat d'aquesta normativa és la de regular els usos existents i futurs en el sòl no urbanitzable d'Albons, alhora que assegurar la protecció del paisatge tradicional de l'Empordà format pels valor del mosaic agroforestal, i el patrimoni que representen els seus pobles i les construccions rurals.

2. Per aconseguir aquesta finalitat, el planejament ordena l'activitat humana i el patrimoni físic, natural i cultural, per cercar un paisatge humà i ambiental sostenible en el temps, i d'acord amb els objectius següents:

- a. Incorporar al planejament d'Albons el concepte i els criteris de "creixement urbanístic sostenible", tal com estableix la LU.
- b. Promoure un model integrat del paisatge rural i urbà del municipi que faciliti la conservació dels processos, naturals i humans, que integren aquest paisatge.
- c. Determinar la ubicació del sòl no urbanitzable d'especial protecció, per raó del medi físic, patrimoni natural, patrimoni humà o infraestructures, i per la seguretat de les persones, i establir les seves regulacions.
- d. Promoure el manteniment de l'activitat rural i forestal com a processos estructuradors del paisatge cultural del municipi.
- e. Ordenar, i si cal, traslladar fora del SNU, aquells usos i activitats que siguin difícilment compatibles amb el model de territori fixat (activitats comercials i industrials, etc.).
- f. Regular la xarxa de camins com a sistema de comunicació rural d'Albons.
- g. Preservar el patrimoni cultural de la degradació i potenciar els aspectes didàctics, lúdics i socials vinculats al medi.

Art. 212 - Classificació del sòl

El territori ordenat per aquest planejament, es classifica, a efectes del règim jurídic, en sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris i limitacions establertes per la legislació urbanística vigent, i el formen:

- a. Els terrenys necessaris per tal de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit en l'article 3 de la LU.
- b. Els terrenys subjectes a un règim especial de protecció per la legislació sectorial.
- c. Els terrenys que el planejament protegeix especialment donat el seu interès com a espais amb funció de connectors ecològics.
- d. Els terrenys que el planejament delimita amb la finalitat de donar-los una protecció de caràcter territorial per raó dels seus valors funcionals (agraris i forestals), naturals o paisatgístics, i de prevenció de riscos.
- e. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals inclosos en el sòl no urbanitzable.
- f. Els terrenys subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
- g. Els terrenys on concorren els valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions.

Art. 213 - Qualificació del sòl no urbanitzable, zones.

Dins el sòl no urbanitzable el POUM estableix les següents zones:

- zona agrícola **AG**
- zona de protecció agrícola i paisatgística **PAG**
- zona d'especial protecció paisatgística **EPP**
- zona forestal d'especial protecció natural i paisatgística **PF**
- zona d'horts **HT**

Art. 214 - Desenvolupament del POUM en el sòl no urbanitzable

1. Les determinacions que conté aquest POUM, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials.
2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions del POUM, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Art. 215 - Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals

1. Només es podran reconstruir o rehabilitar les construccions que hagin estat incloses en el catàleg de les masies i cases rurals que en virtut del que indica l'article 50.2 de la LU l'Ajuntament d'Albons realitzarà.
2. Els projectes de reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals han d'ésser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, per un termini de vint dies, i a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, que s'ha d'emetre en el termini de dos mesos. La llicència corresponent només es pot atorgar si el dit informe és favorable.
3. La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió.

Aquests edificis es podran destinar a habitatge familiar, a un ús residencial turístic o d'hostaleria rural o a activitats d'educació en el lleure.

Art. 216 - Activitats i equipaments d'interès públic

Es podran realitzar en el sòl no urbanitzable les actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

Es consideren d'interès públic, d'acord amb l'article 47.4 de la LU:

- a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
- b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
- c) Les infraestructures d'accessibilitat.
- d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

Art. 217 - Noves construccions

En el sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'article anterior, només es poden admetre com a noves construccions:

- a) Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica.
- b) Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació enumerades per la lletra a.
- c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
- e) Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping si estan autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

Art. 218 - Tramitació de llicències

1. Les actuacions sobre sòl no urbanitzable estaran lligades a l'obtenció de la llicència municipal en els casos que especifica l'article 179 de la LU. La seva tramitació i procés seguiran les condicions dels articles 48, 49, 50 i 180 de la mateixa Llei i llur modificació, que estableixen el procediment per a l'autorització de determinades obres i usos en aquesta classe de sòl, sempre que l'ús sigui diferent del d'emmagatzematge de productes agrícoles, forestal o eines i maquinària per al seu treball, o de l'explotació ramadera.

En els altres casos la tramitació es reduirà a la llicència municipal.

2. D'acord amb l'article 48 de la LU els projectes de les actuacions específiques d'interès, si no estan incloses en un pla especial urbanístic, han d'ésser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, per un termini d'un mes, i han d'incloure la documentació següent:

- a) Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.
- b) Un estudi d'impacte paisatgístic.
- c) Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
- d) Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, si l'àmbit d'actuació no és comprès en un pla sectorial agrari. (El municipi d'Albons no està afectat en el moment de l'aprovació del planejament per cap pla sectorial agrari)
- e) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats.
- f) Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

3. Amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, atenent que Albons se situa sobre un aqüífer classificat pel Decret 328/1988 -pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment dels aqüífers de Catalunya per riscos de suficiència de qualitat i quantitat del recurs-, alhora que el mateix aqüífer del Baix Ter està classificat com a zona vulnerable per contaminació de nitrats de fonts agràries, el projecte d'ampliació de les explotacions agrícoles, ramaderes i en general rústiques, haurà de sostenir-se en l'aprovació d'un pla especial urbanístic o bé en el procediment que estableix l'article 48 de la LU, tal i com requereix l'article 48.2.a) del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

4. Pel segon supòsit de l'apartat anterior, d'acord amb l'article 20.1 del Decret 343/2006 pel qual es desenvolupa la llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge, totes aquelles noves actuacions, usos, activitats i construccions requeriran un estudi d'impacte i integració paisatgística per considerar les seves conseqüències sobre el paisatge, i s'incorporarà un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial, i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la seva protecció.

5. De totes maneres i amb la finalitat de beneficiar la continuïtat de les pràctiques agrícoles a Albons, l'ampliació de les construccions agrícoles restaran només subjectes a llicència urbanística municipal, a menys que se superin els límits que estableix l'apartat d) de l'article 68.8 del Reglament 305/2006, que són una ocupació resultant en el seu conjunt de:

- una planta de 500 m²,
- un sostre total de 1000 m², i
- una alçada total de 10 m.

CAPÍTOL. II - NORMES COMUNES A TOTES LES ZONES

Art. 219 - Parcel·lacions urbanístiques i segregacions

1. Es prohibeixen les divisions o les segregacions de terrenys en les següents condicions:

a) Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu (Decret 169/83 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu) o a la unitat mínima de producció forestal (Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínimes Forestals) o en la legislació que supleixi aquesta. La unitat mínima de conreu és de 4,50 ha. de secà i 1 ha. de regadiu en els terrenys agrícoles i 25 Ha en els terrenys forestals.

b) Quan no tinguin accés directe a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic ja existents, excepte quan tinguï una servitud de pas legalment constituïda.

c) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el SNU.

2. Es podran fer divisions o segregacions si aquestes tenen la finalitat d'agrupar-se a finques veïnes i de la modificació no en resulta cap de superfície inferior a les esmentades al punt anterior.

3. És competència del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca l'autorització de segregacions de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu.

4. Les unitats mínimes en sòl no urbanitzable, així com les determinacions anteriors, no seran d'aplicació en aquelles zones d'equipaments o espais lliures, en les que es podrà practicar la segregació encara que la resta de finca sigui inferior a la unitat mínima, així com en les actuacions puntuals previstes o derivades de les determinacions del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

5. Atesa la condició de sòl no urbanitzable resten prohibides les parcel·lacions urbanístiques.

6. Es considerarà que hi ha parcel·lació urbanística quan s'alienin parts indivises d'una finca rústica, amb incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys que estiguin per sota de la unitat mínima corresponent, i la constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat de soci suposi el dret d'ús exclusiu sobre una porció de dimensions inferiors a la unitat mínima.

7. Es considera il·legal tota parcel·lació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.

8. En cas d'incompliment d'alguna de les condicions expressades en els paràgrafs precedents, no es permetrà l'edificació de les parcel·les que en resultin, sens perjudici de les actuacions administratives de protecció de la legalitat urbanística que s'escaiguin.

Art. 220 - Xarxa de camins rurals

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.

2. No podrà obrir-se cap vial rural (camí, pista forestal o qualsevol altre tipus de via no urbana), excepte els expressament relacionats amb l'explotació agrària, els contemplats pels Plans o Programes de les Administracions superiors, així com els que siguin previstos en els Plans Especials per a sòl no urbanitzable, que s'aprovin pel desplegament d'aquestes Normes.

3. Per a l'aplicació de la present Normativa es consideren dos tipus de camins a protegir:

Camins Rurals:

- La majoria admeten el pas de vehicles rodats.
- Són el fruit de la recuperació d'antics camins rurals o camins de muntanya, que pels seus traçats, situacions recorreguts, i morfologia, representen una imatge històrica i cultural.
- El paviment, en general, és de pedra, herba, terra, etc.
- La urbanització es reduirà a la formació de cunetes i reguerons transversals alternats, així com als treballs de neteja i manteniment.

Camins rurals d'accés i relació interurbana.

- Són camins, de caràcter rural, utilitzats pels vehicles i maquinàries agrícoles, alguns d'ells amb paviment d'aglomerat asfàltic.
- Disposaran del servei intercalat de doble circulació amb el tractament adequat per a les diferents cruïlles, espai per a parades i places, (terra, gespa, graves...) i amb els sistemes de desguàs, majoritàriament, a cel obert.
- La amplada de la franja de rodadura serà de 5 metres.

4. Per a la modificació dels perfils longitudinals i transversals dels camins i vies rurals existents caldrà disposar de la llicència municipal corresponent. En la modificació de perfils, caldrà tenir especial cura en respectar les condicions paisatgístiques de la zona.

5. Podran consolidar-se els marges dels camins, sense que aquesta consolidació sobrepassi l'alçada de la rasant del terreny, ni serveixi com a base de cap tanca, amb murs tradicionals de pedra, en preferència de paret seca.

6. D'una manera específica, es podran redactar plans i projectes de vialitat, de promoció municipal, per tal de millorar la comunicació a través dels camins existents i facilitar les explotacions agrícoles i forestals del municipi; aquests plans, que podran contemplar la possibilitat d'incrementar l'amplada dels camins i pistes existents fins assolir els 6 metres en la franja de rodament, incrementats amb l'espai ocupat per les cunetes, també podran incloure l'estudi de noves alineacions que corregeixin sinuositats en les tramades, especialment en els girs i confluències amb d'altres camins.

7. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació d'aquest POUM els corresponents plànols cadastrals de camins rurals i pistes forestals existents amb anterioritat a l'aprovació del POUM. També es consideraran incorporats els camins que siguin definits com a Xarxa viària bàsica per a la Prevenció d'Incendis Forestals en el pla que hagi elaborat l'administració competent en la matèria.

8. Amb caràcter general, en tota la xarxa de camins rurals i senders és d'aplicació allò que disposen la Llei 9/1995, de 27 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, i el Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.

9. L'obertura de nous camins, vials rurals, pistes forestals, camins de desembosc o qualsevol altre tipus de vialitat solament es permetrà si està prevista en:

- Un pla especial actual o que aparegui en el futur.

- Plans o programes de l'administració: plans de prevenció d'incendis forestals, plans tècnics de gestió i millora forestal i plans simples de gestió forestal.

10. Es prohibeix l'obertura de camins en cornisa, en carenes o que incideixin en llocs de vistes panoràmiques excepte quan vinguin derivats d'un pla de prevenció d'incendis forestals aprovat.

11. La preparació de la plataforma dels camins rurals contemplarà únicament l'ús de tot-ú, grava, sauló o totxana neta triturada, i la formació de cunetes i trencaaigües, de manera que s'asseguri sempre la integració de la infraestructura en l'entorn. Excepcionalment, en el camí principal d'accés a la zona de l'activitat extractiva des de la carretera C-31, es permetrà l'asfaltat per evitar els efectes que generen la circulació dels camions.

12. No és permesa l'obertura d'àrees de circulació per al lleure i l'esport, d'itineraris per al motociclisme de muntanya ni de circuits permanents no tancats, tal i com es tipifiquen al Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.

Art. 221 – Autoritzacions per l'ús de l'aigua

És competència de l'Agència Catalana de l'Aigua l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització i/o informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament de Domini Públic Hidràulic, aprovat per reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, respectivament.

Art. 222 - Cementiris de vehicles i dipòsits de ferralla i equivalents

Per l'interès agrícola de les terres del municipi, no es permetrà la creació de cementiris de vehicles, dipòsits de ferralla, aparcaments de caravanes o altres d'equivalents, en el sòl no urbanitzable.

Art. 223 - Regulació del procés urbanitzador. Nucli de població

En l'àmbit d'aquesta normativa, no es podran dur a terme noves construccions que donin lloc a la constitució d'un nucli de població nou, tal com el defineix l'article 28 de la LU. A aquests efectes, s'entendrà que es forma nucli de població quan hi hagi una densitat de 4 habitatges unifamiliars aïllats, o agrupats en finques annexes, situats a una distància inferior a 250 metres entre ells.

Art. 224 - Condicions per a les construccions

1. Les construccions en sòl no urbanitzable s'hauran de separar un mínim de 12 m de l'eix dels camins i vials, públic o privats, tant existents com de nova creació, que formen part del sistema de comunicacions del POUM, i respectaran tanmateix la zona de protecció de la xarxa hidrogràfica.

2. La separació als límits de la finca no podrà ser mai inferior a l'alçada màxima de la construcció, de manera que en un angle de 45% des del límit de la finca cap el seu interior ha d'estar lliure de qualsevol construcció. Se n'exceptuen d'aquest precepte les edificacions en la zona d'horts i les tanques.

3. Les construccions seran d'una sola planta, llevat les que estableixi el catàleg de masies i cases rurals que tindran les que aquest determini. El punt més alt de les edificacions no podrà sobrepassar en cap punt mesurat sobre la rasant natural del terreny l'alçada de 8,5 metres.

4. Es preservaran les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà també la localització d'edificacions sobre les carenes, turons i altres punts singulars del relleu. No es podrà modificar el perfil natural perceptible del paisatge, alhora que les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, evitant o fraccionant aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.

5. Les construccions, instal·lacions i explotacions permeses en el sòl no urbanitzable s'adaptaran a la

topografia natural del terreny i no produiran alteracions amb un fort impacte visual.

6. En totes les intervencions no es podrà ocupar els terrenys amb pendents majors al 20%. Quan siguin necessaris anivellaments es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i se salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'esglaonaran o es descomposaran en diversos elements simples articulats, evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

7. La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que una proporció mínima del 60% de la parcel·la on s'ubica mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat, que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.

8. Els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles s'han de sotmetre en general al procediment regulat pels articles 48 i 49 de la LU, tot i que estan subjectes a la reglamentació específica i corresponent a cada zona en sòl no urbanitzable.

9. Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'article 47 de la LU, que, per motius funcionals inevitables hagin de situar-se en una ubicació en la qual pels seus requeriments de forma no pugui complir algunes de les condicions establertes, utilitzarà els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.

10. La situació de les noves construccions no representarà cap reducció de l'espai conreat, ni de l'espai forestal assenyalat en els plànols. En aquest sentit, hauran de col·locar-se en els repeus de les vessants, en els límits que separen els cultius del bosc, i recolzant-se en camins que travessen el territori.

11. Per a noves edificacions o construccions s'haurà de redactar un projecte que contempli:

- a. La posició paisatgística de l'edificació i l'impacte visual.
- b. Els efectes territorials de la seva implantació.
- c. L'àmbit de servituds, per evitar la formació de nucli de població.
- d. Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

12. Per garantir la integració ambiental de les construccions al medi rural, el tractament exterior hauria de seguir les següents determinacions:

- a. Les obres de reforma de les edificacions tradicionals existents es realitzaran conservant els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici.
- b. S'utilitzarà la teula ceràmica característica de la zona, si bé, quan es tracti d'edificacions no tradicionals, podran autoritzar-se altres materials que presentin tonalitats cromàtiques similars, prèvia justificació raonada del seu ús i de l'impacte de la seva aplicació.
- c. El pendent de les cobertes no podrà ultrapassar el 30%.
- d. Els cossos sobre la coberta de l'edifici (torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc.) quedaran integrats en la composició projectual de l'edifici o ocults.
- e. Les línies de conducció elèctrica i telefònica, les antenes de televisió i ràdio i les parabòliques, únicament es podran col·locar sobre la coberta, i no a la façana, i no han d'ocupar posicions gaire visibles des de l'exterior.
- f. En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, o allà on els tècnics municipals ho considerin necessari, es projectarà i plantaran al llarg de les noves edificacions fileres d'arbres, d'espècies autòctones, amb molta cura de la seva procedència, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m. de longitud, amb l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció, alhora que es mantindran les condicions de protecció contra incendis forestals.

13. Les noves edificacions i els edificis resultants d'obres de gran rehabilitació, o els procedents de reconversió d'antiga edificació, hauran de seguir el model de la construcció sostenible, d'acord amb el que estableix el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

Art. 225 - Tanques en el sòl no urbanitzable

1. No es permetrà cap tipus de tancament en terrenys situats en sòl no urbanitzable.

2. Es podrà fer excepció en el cas de necessitats justificades, derivades d'una explotació agropecuària o de la protecció de béns especials, sempre que la seva necessitat sigui valorada positivament per l'Ajuntament. En aquest cas, la tanca haurà de construir-se amb tela metàl·lica subjectada en pals metàl·lics o de fusta, o de tipus vegetal. L'alçada màxima de les tanques serà de 2,5 m, excepte si són elements únicament vegetals. Es permetrà una base massissa, sempre que no sobrepassi els 30 cm. d'alçada. Justificadament, i per millorar l'aspecte i integració a l'entorn s'admetran altres tipus de tanques.

Les tanques hauran de garantir l'escorrentia de l'aigua, i amb aquesta finalitat disposaran dels desguassos adequats. Totes les tanques hauran de ser permeables a la fauna, que significa tancaments amb malla de 10 cm. de costat com a mínim, llevat quan la seva finalitat requereixi una mida inferior.

3. En el cas de tanques en terrenys que limitin amb un camí públic, la tanca haurà de separar-se, almenys, 5 m. de l'eix del camí.

4. Les tanques en terrenys que limitin amb lleres públiques, i d'acord amb els articles 6, 7 i 9 del Reglament del Domini Públic Hidràulic, caldrà se separin una distància de 5 m. a partir de la vora superior de la riba de la llera.

Art. 226 - Regulació d'usos amb caràcter general

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornament públic.

2. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn on s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús, procurant el mínim impacte paisatgístic i no modificant els relleus existents.

3. L'establiment de qualsevol de les activitats autoritzades comportarà l'adopció de les mesures correctores adequades per evitar la degradació de l'entorn, i per aconseguir una total integració i adequació de la instal·lació en el medi on s'ubiqui. En aquest sentit, serà necessari efectuar estudis i solucions tècniques adequades sobre la captació d'aigua potable, el desguàs i la depuració de les aigües residuals i els accessos.

4. Al conjunt del sòl no urbanitzable d'Albons, i amb caràcter general, es permeten els usos especificats a continuació, així com les construccions vinculades a aquests usos, sempre que s'ajustin als requisits establerts per aquesta normativa i les normatives sectorials:

- a. Usos i aprofitaments agrícoles, ramaders i forestals.
- b. Habitatge familiar, directament i justificadament associat a alguna de les activitats d'explotació dels apartats anteriors.
- c. Usos industrials i de magatzem estrictament vinculats a la primera transformació de materials, quan la naturalesa de l'activitat n'exigeixi l'emplaçament en medi rural.
- d. Usos comercials que depenguin de les activitats agropecuàries i forestals.
- e. Establiments hotelers, amb l'excepció de la modalitat d'hotel apartament, activitats de turisme rural, o activitats d'educació en el lleure, únicament en les edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals.
- f. Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques
- g. Activitats extractives, únicament en els terrenys previstos pel present POUM.

Aquests usos, però, podran patir restriccions en les diferents zones en què s'ha classificat el sòl no urbanitzable. Aquestes restriccions es concreten per a cada sistema i zona en els Títols VI i X d'aquesta normativa.

5. Són incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que

impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin o impedeixin la consecució de dits valors i l'assoliment de dites finalitats.

6. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable. Amb caràcter general a tot el sòl no urbanitzable queden prohibits els usos següents:

- a) Comercial sempre que no estigui vinculat directament amb l'activitat pròpia del sòl no urbanitzable
- b) Oficines i serveis privats
- c) Magatzem diferent de l'agropequari i forestal
- d) Tallers de manteniment de vehicles
- e) Taller industrial
- f) Taller petit
- g) Indústria
- h) Religiosos llevat dels existents
- i) Sòcio-cultural
- j) Salons recreatius i d'internet i locutoris

7. Els usos existents s'atendran al que es regula a les disposicions transitòries.

8. En els sòls classificats com a no urbanitzables no es podran desenvolupar altres usos que els específicament permesos. Les activitats preexistents legalment establertes que no s'ajustin a aquesta limitació d'usos podran mantenir l'activitat, però en el moment quan se cessi l'ús pel qual estan autoritzades, hauran d'adequar-se a la nova regulació d'usos que estableixi el planejament aprovat.

Art. 227 – Millora de finques rústiques i moviments de terres

1. La millora de finques rústiques mitjançant moviments de terra i obres de desmuntatge o explanació es troba subjecte a llicència urbanística d'acord amb el que estableix l'article 179.2.f) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. Per a l'obtenció de la llicència urbanística per a millora de finques rústiques que s'efectuïn amb aportació de terres procedents d'obres de la construcció amb aportació igual o superior a 10.000 m³, o que no estiguin emparades per la llicència o l'autorització d'una altra activitat, caldrà seguir el procediment establert pel Decret 396/2006, de 17 d'octubre.

3. Per a la resta caldrà aportar la documentació necessària que indiqui l'estat actual del terreny i l'estat final, mitjançant topogràfics i els perfils necessaris.

Art. 228 – Regulació general dels usos agrícoles

1. Es consideren activitats agrícoles les relacionades directament amb el cultiu de la terra.

2. El manteniment de l'activitat agrícola familiar té caràcter prioritari per la conservació del paisatge i de l'activitat econòmica del municipi d'Albons.

3. La construcció de magatzems i instal·lacions agrícoles serà permesa en les zones indicades al Títol X, on també s'estableixen les condicions sobre les edificacions.

4. El cultiu sota plàstic, en hivernacle o túnel, serà permès en les zones indicades al Títol X.

5. Queda prohibida la transformació de terrenys forestals existents en l'àmbit de la normativa, definits genèricament per la Llei 6/88, Forestal de Catalunya, en agrícoles, excepte si es tracta d'actuacions vinculades a l'execució de plans de prevenció d'incendis forestals aprovats, o bé a la recuperació agrícola d'antigues zones feixades. En tot cas, aquesta operació restarà sotmesa al procediment de sol·licitud a l'Administració Forestal, adscrita al Departament de Medi Ambient i Habitatge i al tràmit d'informació municipal prèvia que comporta aquest procediment.

6. En l'àmbit de l'ús agrícola de les dejeccions ramaderes s'aplicarà la legislació sectorial vigent, i específicament:

a. El Codi de bones pràctiques agràries amb relació al nitrogen, aprovat per l'Ordre de 22 d'octubre de

1998 (DOGC 2.761, del 9/11/1998).

b. Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes (DOGC núm. 3.447, de 07/08/2001).

c. Decret 50/2005, que regula el procés d'adequació i modifica el Decret 220/2001.

d. Reial Decret 261/1996, de 16 de febrer sobre la protecció de les aigües contra la contaminació produïda per nitrats procedents de fonts agràries.

e. Decret 283/1998, de 21 d'octubre, i Decret 476/2004, de 28 de desembre, de designació de les zones vulnerables amb relació a la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries.

Art. 229 - Regulació general dels usos ramaders

1. Es consideren activitats ramaderes les activitats relacionades directament amb la cria, reproducció i aprofitament d'espècies animals domesticades, així com les activitats d'acollida i manteniment d'animals domèstics (hípiques i similars).

2. S'admeten les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable per a un ús ramader extensiu i intensiu. Per dur a terme aquestes activitats, a més d'obtenir les corresponents autoritzacions, caldrà presentar un projecte on quedi explícita la càrrega ramadera prevista i la superfície de pastura de què es disposa.

3. Les explotacions i activitats ramaderes seguiran les directrius i regulacions establertes per la legislació vigent, i en especial:

a. Llei 3/1998 de la Intervenció integral de l'Administració ambiental.

b. Llei 4/2004, d'1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental al que estableix la llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental.

c. Decret 136/1999, de 18 de maig pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la llei 3/98.

d. Decret 143/2003, de 10 de juny de modificació del Decret 136/1999.

e. Ordre de 7 d'abril de 1994 d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícules i bovines.

f. Decret 61/1994, de 22 de febrer sobre regulació de les explotacions ramaderes

g. Decret 205/2000, de 13 de juny, programa de mesures agronòmiques en zones vulnerables.

h. Reial Decret 348/2000 de 10 de març, relatiu a la producció d'animals en explotacions ramaderes, modificat pel Reial Decret 441/01 de 27 d'abril.

i. Reglament 1774/2002 del Parlament Europeu i del Consell de 3 d'octubre de 2002, pel qual s'estableixen les normes sanitàries aplicables als subproductes animals no destinats al consum humà.

j. Reial Decret 1047/1994 de 20 de maig, relatiu a les normes mínimes per la protecció de vedells.

k. Reial Decret 229/1998 de 16 de febrer, pel que es modifica el Reial Decret 1047/1994 de 20 de maig, sobre normes mínimes para la protecció de vedells.

l. Reial Decret 324/2000, de 3 de març, pel qual s'estableixen les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines, modificat per Reial Decret 3483/2000 de 29 de desembre i el Reial Decret 1323/2002, de 13 de desembre.

m. Reial Decret 1135/2002, de 31 d'octubre, relatiu a les normes mínimes per a la protecció dels porcs.

n. Llei 8/2003, de 24 d'abril de sanitat animal.

o. Reial Decret 1547/2004, de 25 de juny pel que s'estableixen normes d'ordenació de les explotacions cunícules.

p. Reial Decret 3/2002, de 11 de enero, pel que s'estableixen las normes mínimes de les gallinas ponedores.

4. L'activitat ramadera practicada de forma extensiva es considera compatible amb els objectius de regulació dels usos d'aquesta normativa, excepte en l'àmbit de sistema fluvial, i sempre que:

a. La càrrega ramadera existent no representi un risc d'erosió del terreny.

b. Els terrenys no hagin estat afectats per incendis en anys recents.

c. No es tracti de zones repoblades recentment o en procés de regeneració.

En qualsevol cas, sempre serà necessària l'autorització de la propietat i de l'administració pública per efectuar la pastura.

5. L'activitat ramadera practicada de forma intensiva es considera compatible amb els objectius de regulació dels usos d'aquesta normativa, prèvia aplicació del procediment que estableix la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental, sempre i quan s'emplaci en les zones que s'especifiquen en el Títol X.

Art. 230 - Regulació general de l'activitat forestal

1. L'activitat forestal i les actuacions relacionades amb la prevenció i l'extinció dels incendis forestals en l'àmbit d'aquesta normativa es regirà, de manera general, per les disposicions de la legislació sectorial vigent i l'autorització i les actuacions de les administracions competents.
2. Els propietaris de finques i parcel·les en medi forestal hauran de complir les mesures de prevenció enfront dels incendis forestals que determina el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals (DOGC núm. 2.022, de 10/3/1995).
3. Les activitats de recol·lecció de productes del bosc (bolets, herbes i plantes, pinyes, etc.) s'hauran de fer tenint especial cura a no malmetre l'ecosistema ni els elements que en formen part. En aquest sentit, es prohibeix de manera explícita l'ús del rasclat o eines similars en la recol·lecció de bolets.

Art. 231 - Regulació general dels usos industrials i comercials

1. Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos o processos tècnics utilitzats.
2. Amb caràcter general, no es permet la implantació d'activitats industrials de cap tipus en l'àmbit d'aquesta normativa. En les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos.
3. Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns productes o mercaderies, àdhuc quan les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usuals en el comerç.
4. Es prohibeix la implantació d'activitats comercials, exceptuant:
Aquelles que tinguin com a objectiu la venda de productes originats a la pròpia explotació i es desenvolupin en instal·lacions turístiques, recreatives, d'allotjament o restauració rurals, i aquelles que estiguin vinculades a un habitatge rural existent.

La venda de llenya.

Art. 232 - Regulació general dels usos turístics i del lleure

1. Els usos turístics i del lleure s'ubicaran en les zones on puguin suposar un impacte ambiental reduït, d'acord amb les disposicions dels Títols VI i X i amb les normes sobre regulació d'instal·lacions i edificacions.
2. Els usos turístics i de lleure permesos, siguin d'iniciativa pública o privada, seran els d'hosteleria i allotjament amb caràcter de turisme rural i l'ús hoteler excloent la modalitat d'hotel apartament, únicament en edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals. Aquestes instal·lacions estaran sotmeses a la tramitació prèvia d'un Pla especial urbanístic, segons els articles 47.6.e) i 67.1.c) de la LU, en el cas que el conjunt del sostre màxim després d'una possible ampliació superi els 330 m2.
3. Activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el sòl no urbanitzable del municipi, tals com activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

Art. 233 - Regulació general de les activitats extractives

1. En tot el terme municipal no s'admet cap nova execució d'activitats extractives, i les existents vindran regulades per la normativa vigent:

Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives, que està desplegat parcialment per l'Ordre de 6 de juny de 1988, amb l'objectiu de fixar les directrius bàsiques per la restauració dels espais naturals afectats per activitats extractives amb la finalitat d'aconseguir que, quan acabi l'explotació, pugui integrar-se en el conjunt natural on es troben.

Decret 202/1994, de 14 de juny, pel qual s'estableixen els criteris per a la determinació de les fiances relatives als programes de restauració d'activitats extractives.

Decret legislatiu 14/1994, de 26 de juliol, pel qual s'adequa la Llei 12/1981, de 24 de desembre.

CAPÍTOL. III - ZONA AGRÍCOLA (Clau AG)

Art. 234 - Definició

Són sòls que tot i no tenir un valor agrícola especial ni una funció connectiva determinant, esdevenen espais d'interès local per a la contenció del procés urbanístic, amb l'objectiu de mantenir l'activitat agrària i protegir l'estructura i les funcions del paisatge agrícola tradicional de l'Empordà.

Encara que puguin no estar conreats en aquest moment, podrien tornar a ser-ho, qualificats d'acord amb l'article 9 de la LLEI D'URBANISME.

Art. 235 - Condicions d'ús

1. A la Zona agrícola es permeten els usos següents:

- Agrícola en totes les seves varietats
- Ramaderia intensiva i extensiva
- Habitatge familiar
- Magatzems i instal·lacions agrícoles i ramaderes estrictament vinculats a la primera transformació dels materials, quan la naturalesa de l'activitat n'exigeixi l'emplaçament en medi rural
- Caça i pesca
- Usos d'interès públic, d'acord amb l'apartat 4 de l'article 47 de la LU
- Educació ambiental
- Senderisme i cicloturisme
- Residència casa de pagès
- Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques
- Zones d'acampada per a activitats juvenils

2. Es prohibeix expressament, a més dels prohibits genèricament pel sòl no urbanitzable, les activitats extractives, la construcció de nous habitatges i l'acumulació transitòria o permanent de terres, runes o altres elements.

3. S'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, per destinar-les a habitatge familiar, a establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure i de restauració, sempre i quan aquestes masies tradicionals o cases rurals hagin estat incloses en el Catàleg de Masies i Cases Rurals.

4. Els usos educatiu, cultural i de restauració i allotjament rural només es permetran en masies tradicionals existents, i requeriran d'un acord municipal favorable en quant al seu interès públic, en forma d'inclusió de la masia al Catàleg.

5. Les àrees de lleure existents o que es puguin crear en aquesta zona s'adreçaran principalment a un ús públic lleuger, i no es concebran com a grans centres de serveis turístics.

Art. 236 - Condicions per a l'edificació

1.- Es podran concedir llicències per a construccions agrícoles amb les següents condicions:

- La finca haurà de tenir una propietat com a mínim de 4,5 ha.
- No es podrà sobrepassar una ocupació del 50% de la parcel·la on s'ubiqui la construcció.

2.- Aquestes edificacions hauran de projectar-se de manera que no provoqui un impacte visual fora del normal i no perjudiqui el medi natural.

En cas d'explotacions ramaderes caldrà ajustar-se al que s'indica a l'article que regula les granges. A més caldrà garantir que no provocaran molèsties a aquestes zones a causa dels vents dominants.

Els tipus de construccions i instal·lacions hauran de ser adequades a les condicions del paisatge rural, no admetent-se edificacions característiques de les zones urbanes.

3.- Tanmateix les edificacions existents en el moment d'aprovació d'aquest POUM no quedaran fora

d'ordenació i podran ser ampliadades en percentatge del volum existent en el moment d'aprovació del POUM que s'especifica a continuació:

TIPUS D'EDIFICACIÓ	AMPLIACIÓ MÀXIMA
Edificacions agrícoles	50%
Granges	50%
Altres edificis d'interès social	50%

Per als diferents tipus d'edificacions es determinen les condicions en els següents articles.

4. Per preservar les imatges panoràmiques del patrimoni rural d'Albons, s'establirà un perímetre de 500 m de protecció al voltant del conjunt històric i arquitectònic del poble, que estigui lliure de qualsevol construcció que impedeixi les singulars perspectives d'observació escènica del nucli des de vials d'accés al municipi (carretera GIV-6322 de l'Escala a Albons, i GIV-6321 de Bellcaire d'Empordà a Albons). Aquest espai abarcarà des del camí Fondo fins a la ctra. de la creu.

Les noves construccions plantejades dins aquest àmbit de seguretat estaran subjectes a un estudi d'integració paisatgística que analitzi i valori la inserció de les edificacions periurbanes a l'entorn rural, i preservin el perfil escènic del conjunt unitari del nucli.

Aquest estudi comprendrà com a mínim de:

- diagnosi raonada del potencial impacte
- recull d'imatges de l'edificació des d'un conjunt de punts representatius de la seva percepció en el territori que permetin avaluar el seu impacte visual en el paisatge,
- propostes de tractament de façanes i cobertes,
- mesures complementàries d'integració: vegetació, arbrat,... i,
- memòria explicativa i justificativa de la integració paisatgística proposada.

5. Amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, atenent que Albons se situa sobre un aqüífer classificat pel Decret 328/1988 -pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment dels aqüífers de Catalunya per riscos de suficiència de qualitat i quantitat del recurs-, alhora que el mateix aqüífer del Baix Ter està classificat com a zona vulnerable per contaminació de nitrats de fonts agràries, el projecte d'implantació de noves explotacions agrícoles, ramaderes i en general rústiques, hauran de sostenir-se en l'aprovació d'un pla especial urbanístic, o bé en el procediment que estableix l'article 48 de la LU, tal i com requereix l'article 48.2.a) del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

6. Pel segon supòsit anterior, d'acord amb l'article 20.1 del Decret 343/2006 pel qual es desenvolupa la llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge, totes aquelles noves actuacions, usos, activitats i construccions requeriran un estudi d'impacte i integració paisatgística per considerar les seves conseqüències sobre el paisatge, i exposar els criteris adoptats per la seva integració.

L'òrgan competent en matèria de paisatge (Direcció General d'Arquitectura i Paisatge) emetrà un informe d'impacte i integració paisatgística, tal com estableix l'apartat d) de la disposició tercera del Pla Director Territorial de l'Empordà, amb l'objectiu de verificar la idoneïtat i la suficiència dels criteris i mesures adoptades. La resolució de l'administració especificarà els canvis que calgui introduir en el projecte per fer-lo paisatgísticament acceptable.

7. De totes maneres, amb la finalitat de beneficiar la continuïtat de les pràctiques agrícoles a Albons, l'ampliació de les construccions agrícoles restaran només subjectes a llicència urbanística municipal, a menys que se superin els límits que estableix l'apartat d) de l'article 68.8 del Reglament 305/2006, que són una ocupació resultant en el seu conjunt de:

- una planta de 500 m²,
- un sostre total de 1000 m², i
- una alçada total de 10 m.

La superació d'aquests límits anteriors determina la subjecció al procediment de l'article 57.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme

8. Totes les edificacions, tant les existents com les de nova construcció, hauran de disposar de sistemes de tractament d'aigües residuals. No s'atorgarà llicència de cap tipus que no inclogui la

realització d'una instal·lació de tractament de les aigües residuals que garanteixi la seva compatibilitat amb la preservació dels aqüífers. Caldrà la seva tramitació d'acord amb el que es determina a l'article "Autoritzacions per l'ús de l'aigua" d'aquestes normes.

9. Aquest sòl podrà computar als efectes de càlcul de la unitat mínima de conreu obligat, situant la possible edificació fora d'aquest sòl si el conjunt de la finca té altres qualificacions.

10. L'obertura de vies d'accés, camins i dreceres, així com de línies elèctriques o antenes de telecomunicacions, s'haurà de justificar en la corresponent avaluació d'impacte ambiental.

11. Als camps i al seu voltant es potenciarà el manteniment, la millora i la creació de marges vegetals, amb arbres, arbustos o vegetació herbàcia autòctona, així com la creació de franges lliures de l'ús d'herbicides en una amplada de 5 m. al perímetre exterior dels cultius.

12. Es podran realitzar activitats de conreu en totes les seves varietats, inclosos els hivernacles, sempre hi quan compleixin amb el que s'especifica per a les "edificacions agrícoles auxiliars" per a aquesta zona.

Art. 237 - Edificacions agrícoles

1. Són aquelles construccions destinades a l'emmagatzement de productes i de maquinària agrícola, d'ús no residencial, destinades al servei d'una explotació agrícola.

2. Les construccions s'ajustaran al paràmetres següents:

- L'alçada màxima permesa és de 8 m. en planta baixa, excepte les sitges agrícoles i les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.
- La separació a les propietats veïnes serà, com a mínim, igual a l'alçada de la construcció
- La separació mínima a l'eix dels camins serà de 10 metres.
- En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i es plantaran al llarg de les edificacions fileres d'arbres d'espècies autòctones per tal de mitigar l'impacte visual de la construcció.
- La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del lloc. El nivell de construcció i dels materials seran adequats a l'entorn. Els paraments verticals s'executaran amb paret de pedra o arrebossat amb caparrós. Les cobertes seran amb teula ceràmica o d'altres materials que presentin tonalitats cromàtiques terroses.
- Es prohibeixen els paraments que no siguin específicament per anar vistos.

Art. 238 - Edificacions agrícoles auxiliars

1. S'admetran construccions agrícoles auxiliars per a instal·lació de bombes per a pous, casetes per a eines, i hivernacles.

2. Per autoritzar-ne la construcció s'haurà de justificar suficientment la necessitat, i s'ajustaran als paràmetres següents:

- La superfície màxima d'aquestes construccions no superarà els 5 m².
- L'alçada màxima serà de 3 m.
- La separació a les propietats veïnes serà, com a mínim de 2,5 metres.
- La separació mínima a l'eix dels camins serà de 10 metres que en casos excepcionals justificats podrà reduir-se fins un màxim de 5 metres.
- Els materials a utilitzar per a la construcció seran els típics del país, de naturalesa ceràmica, i la coberta serà obligatòriament ceràmica.
- Es prohibeix la utilització de materials com plàstics, planxes, bidons, ferralla o altres materials inadequats per elaborar barraques d'eines, així com els tancaments dels espais d'horts.

3. També s'admetran els hivernacles, que hauran d'adaptar-se a les següents especificacions:

- Els hivernacles tindran una alçada màxima de 5 m., i no podran ocupar més del 50% de la superfície de la parcel·la on s'ubiquin.
- Les instal·lacions dedicades al cultiu intensiu d'horta o flor no seran considerades edificacions quan siguin desmuntables i no tinguin fonaments ni murs perimetrals.
- En aquestes instal·lacions no es permetrà cap altre ús que no sigui el cultiu.
- Els hivernacles en desús es desmuntaran per part del propietari.

Art. 239 - Habitatges familiars

1. Els habitatges familiars inclouen la masia i la casa rural tradicional, les quals poden admetre, a part de l'habitatge familiar, l'ús residencial turístic o d'hostaleria rural, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, o activitats d'educació en el lleure, d'acord amb el punt 3 de l'article 47 de la LU.

2. Queda prohibida la construcció de cap habitatge no vinculat directament i justificadament a l'explotació agrícola o ramadera on s'emplaça, tal i com preveu l'article 47.6 de la LU.

3. Podran realitzar-se en edificacions existents en sòl no urbanitzable allò que es determini en el Catàleg de Masies i Cases Rurals. Els materials de construcció que es podran utilitzar per les ampliacions s'adaptaran als del conjunt inicial, respectant el caràcter arquitectònic propi.

4. Les noves construccions destinades a habitatges familiar s'ajustaran a les disposicions particulars següents:

Acreditar una propietat d'1,25 ha. de terres de regadiu; 4,5 ha. de terres de conreu de secà; o 25 ha. de sòl forestal, per a cada habitatge.

Per sol·licitar llicència de construcció cal inscriure la finca al Registre com a indivisible.

Garantir l'accés rodat amb la xarxa viària existent, l'aparcament, l'abastament i recollida d'aigua, i l'eliminació i la depuració de tota classe de residus i abocaments.

No fer possible la formació de nuclis de població i justificar-ho gràficament.

Les noves edificacions se separaran més de 15 m. dels límits de propietat, i 10 m. dels camins comptats des de l'aresta exterior del camí.

El sostre serà com a màxim de 300 m² d'habitatge més 30 m² de construccions per a ús complementari o auxiliar de l'habitatge.

L'alçada màxima prevista serà de 7 metres, corresponent a planta baixa i planta pis.

L'edifici mantindrà un caràcter compacte amb un sol volum, o bé un volum principal predominant amb altres d'agregats a ell, d'inferior dimensió, de manera que el conjunt presenti una configuració unitària.

El pendent de les cobertes no podrà ultrapassar el 30%.

Els cossos sobre la coberta de l'edifici (torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc.) quedaran integrats en la composició de l'edifici o ocults.

La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del lloc. El nivell de construcció i dels materials serà de bona qualitat i adequats a l'entorn. Els paraments verticals s'executaran amb paret de pedra o arrebossat amb caparrós, les cobertes seran amb teula ceràmica, i el color de tots els elements constructius s'ajustarà a la gamma de terres.

Les obres hauran de preveure el corresponent sistema de captació d'aigua, depuració d'aigües residuals i subministrament energètic. Quan la connexió dels habitatges als sistemes generals pugui lesionar el medi natural o el paisatge s'utilitzaran sistemes autònoms.

La tala d'arbres motivada per la construcció d'un nou edifici serà la mínima imprescindible, i restarà subjecta a la corresponent llicència municipal.

Es permet la construcció d'instal·lacions complementàries a un habitatge familiar rural com piscines, pistes de tennis sense tancaments, aparcament o semblants. En el cas que consumeixin volum s'inclourà dintre del màxim permès.

5. La implantació de construccions destinades a habitatge familiar o l'allotjament de persones treballadores temporeres requereix, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé l'aprovació d'un pla especial urbanístic, o bé l'aprovació del corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme. D'aquesta manera s'assegura l'efecte al manteniment o la implementació efectiva de l'explotació rústica.

Art. 240 - Granges

1. Justificació del compliment de la legislació sectorial vinculada a les explotacions i a la gestió de fems i purins, indicada als articles sobre "Regulació general dels usos agrícoles" i "Regulació general d'usos ramaders".

2. Les noves granges s'hauran d'ubicar a una distància mínima de 1000 metres del sòl urbà i urbanitzable d'Albons. La instal·lació de granges com a conseqüència del trasllat d'una granja existent dins el nucli urbà, podran reduir la distància al nucli urbà a 500 metres. Per sota aquesta distància no s'admetrà cap nova implantació.

Les granges implantades i en funcionament abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM, no es

consideraran fora d'ordenació, i podran realitzar les millores necessàries així com les ampliacions permeses per a aquest tipus d'edificacions.

3. Aquestes explotacions, que hauran de mantenir una ordenació volumètrica i ambiental, i hauran d'assegurar, alhora, la necessària infraestructura higiènica.

4. Les distàncies es comptaran des del punt del perímetre més proper a la instal·lació a la zona urbana.

5. S'admetran les ampliacions fins a un màxim del 50% de les granges que estiguin situades en el moment d'aprovació del POUM a una distància inferior a la mínima. Les ampliacions i reformes hauran d'ajustar-se a la resta de paràmetres que s'especifiquen en aquest article.

6. Per a la implantació de les construccions se seguirà el procediment que determina específicament i sobre "Condicions per a l'edificació" per aquesta zona.

7. Les parets exteriors de les construccions hauran de comptar amb un acabat propi de façana, remolinades o amb un tractament superficial digne i adaptat a les característiques del medi. Els colors de les façanes seran de gamma terrosa, i les cobertes preferentment teula o altres tipus de coberta de colors de teula.

8. En cap cas no es podran autoritzar construccions amb alçades superiors als 6.5 m., comptats des de la cota mitja de la línia d'intersecció de les façanes amb el terreny, fins el punt més alt del carener. Aquesta limitació també afecta a les possibles ampliacions. Les construccions seran de planta baixa. Podran sobrepassar l'alçada màxima els elements tècnics (per ex. sitjes) pels quals, tècnicament, sigui necessària una alçada mes gran.

9. Les construccions i instal·lacions per sobre la rasant natural del terreny se separaran un mínim de 10 metres de l'eix del camí.

10. Per a l'autorització de noves granges es tindrà en compte la normativa específica per a l'explotació de cada espècie animal. No es podrà autoritzar l'ampliació de cap granja que no estigui legalitzada degudament i que no s'exploti d'acord amb els bons usos i costums. Tampoc no es podrà autoritzar l'ampliació en el cas que les instal·lacions existents comportin perjudicis o inconvenients notables a les cases més properes.

11. Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats. De forma general, es procurarà la plantació de fileres d'arbres al llarg de les edificacions de les explotacions ramaderes, preferentment de fulla caduca i característics de la zona, amb l'objectiu de matisar l'impacte visual de la construcció.

12. Les explotacions ramaderes existents que no tinguin legalitzada l'activitat caldrà que regularitzin la seva situació en el termini que fixa el Decret 50/2005, de 29 de març, pel qual es desplega la Llei 4/2004, d'1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats existents a la Llei 3/1998 de 27 de febrer, i de modificació del Decret 220/2001, de gestió de les dejeccions ramaderes (DOGC: 4353, de 31 de març de 2005).

13. Serà d'obligat compliment el Decret 61/1994, de 22 de febrer, sobre regulació d'explotacions ramaderes, l'Ordre de 7 d'abril, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícules i bovines, el RD 324/2000, de 3 de març, que estableix les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines (BOE 58 de 8 de març de 2000), modificat parcialment pel RD 3483/2000, de 29 de desembre (BOE 11 de 12 de gener de 2001), i tota aquella legislació prevista en relació a la producció i la sanitat animal.

Art. 241 - Nuclis zoològics

1. S'admetrà la implantació de nuclis zoològics en la zona agrícola (Clau AG).

2. Es defineix com a nuclis zoològics tots aquells centres i establiments que alberguen, comercialitzen, tracten i reproduïxen animals de la fauna salvatge amb finalitats científiques, culturals o recreatives i de reproducció, de recuperació, d'adaptació i/o de conservació d'aquests animals.

L'Ordre de 28 de novembre de 1988 regula la creació del Registre de Nuclis Zoològics de Catalunya, i la seva obligatorietat vindrà donada pel compliment del que estableix la Llei 22/2003, de 4 de juliol, de protecció dels animals, en el sentit d'assegurar la protecció i el manteniment en condicions adequades

dels animals allotjats en aquests centres i establiments.

El Registre de nuclis zoològics inclou els centres d'atenció d'animals de companyia i els destinats a la reproducció, allotjament temporal o permanent o subministrament d'animals perquè visquin a les llars o per utilitzar-los en activitats recreatives, esportives o lúdiques, o subministradors d'animals de laboratori, botigues de venda d'animals, zoos ambulants, circs i entitats similars. També, establiments hípics oberts al públic que acullin cavalls per a la pràctica de l'equitació amb fins esportius, recreatius o turístics, siguin o no de temporada, amb instal·lacions fixes o no.

3. La tinença d'animals resta condicionada a les circumstàncies higièniques òptimes pel seu allotjament i a l'absència de risc sanitari, perill o molèsties als veïns, a altres persones o a l'animal mateix.

4. Per a l'establiment de nuclis zoològics de qualsevol mena cal la llicència municipal d'obertura, i el permís de nucli zoològic atorgat pel Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, i disposar dels requisits que demana la reglamentació pròpia.

5. S'haurà de realitzar la inscripció en el Registre de Nuclis Zoològics al Departament de Medi Ambient i Habitatge, tal com preveuen els articles 21 i següents de la Llei 22/2003, de 4 de juliol, de protecció dels animals.

6. Per a la instal·lació dels nuclis zoològics s'han de complir els següents requisits:

- Emplaçament adequat, dotat dels mitjans necessaris per a l'aïllament sanitari. L'emplaçament precís haurà d'estar suficientment allunyat del nucli urbà en els casos que es consideri necessari i quan les instal·lacions puguin ocasionar molèsties als habitatges propers.
- Instal·lacions i equips idonis que permetin el maneig higiènic de l'establiment.
- Dotació d'aigua potable i de desguassos que garanteixen l'absència de perjudicis per a l'entorn, les persones i els altres animals.
- Mitjans per a la neteja i desinfecció del recinte dels animals, del material en contacte amb aquests i dels vehicles utilitzats per al transport, en cas d'utilitzar-ne.
- Les instal·lacions hauran de garantir unes condicions de confort, durant tot l'any, en l'allotjament dels animals per tal de garantir el benestar animal.
- Disposar d'un sistema d'eliminació d'excrements i orina.
- Disposar d'un sistema de destrucció o eliminació de cadàvers i matèries contumaces.
- Programa d'higiene i profilaxi elaborat per un/a veterinari/ària col·legiat/ada.

7. Per a la implantació de les construccions se seguirà el procediment que es determina per a la zona.

8. Els establiments per la pràctica de l'equitació (picadors, quadres esportives o de lloguer, ...), com a actuació específica d'interès públic, vindran regulats per les previsions de l'article 48 de la Llei d'urbanisme.

CAPÍTOL. IV - ZONA DE PROTECCIÓ AGRÍCOLA I PAISATGÍSTICA (Clau PAG)

Art. 242 - Definició

1. Són àrees que disposen de sòl amb un significatiu valor agrícola per la seva elevada capacitat agrològica i per l'existència d'una activitat agrícola diferenciada, que cal potenciar per mantenir un nivell òptim de les rendes agràries, que permeti preservar la integritat dels sòls de bona qualitat i el seu elevat rendiment, i d'aquesta manera garanteixi la protecció del paisatge rural i eviti la seva simplificació. El conjunt d'aquestes peces extenses del territori poden prendre també funcions estratègiques de suport per a la connectivitat ecològica entre sistemes naturals, i alhora de preservació de la diversitat paisatgística.

2. Dins d'aquesta zona agrícola es distingeixen expressament 1) les terres agrícoles amb una qualitat edàfica intrínseca per les seves propietats físiques i químiques favorables a l'obtenció d'un bon rendiment sostingut de les collites, i 2) els terrenys agrícoles amb valors potencials per la seva extensió i situació, que permeten assegurar la continuïtat productiva als espais agrícoles dins l'àmbit regable del rec del Molí format per Albons, Bellcaire d'Empordà i La Tallada d'Empordà.

3. Dins d'aquesta Zona de protecció agrícola i paisatgística, i sempre que no es contradigui, serà d'aplicació la normativa específica corresponent a la Zona agrícola (Clau AG).

Art. 243 - Condicions d'ús

1. A la subzona 1 de protecció agrícola i paisatgística únicament s'admeten els usos agrícoles existents.

2. A la subzona 2 de protecció agrícola i paisatgística es permeten els usos següents:

- Agrícola
- Ramader extensiu
- Ramader intensiu en les explotacions ramaderes preexistents
- Habitatge en les masies preexistents
- Residència casa de pagès i casa de colònies a les masies preexistents
- Educació ambiental
- En les masies existents, els que fixi el catàleg de masies i cases rurals.

3. Es prohibeix expressament, a més de les no admeses genèricament pel sòl no urbanitzable, les activitats extractives, la nova construcció d'explotacions ramaderes, magatzems, infraestructures viàries, elèctriques o de qualsevol mena, estacions de servei, garatges-aparcament, els cultius d'arbres ornamentals i centres de jardineria, i l'acumulació transitòria o permanent de terres o runes.

4. S'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, per destinar-les a habitatge familiar, a establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure i de restauració, sempre i quan hagin estat incloses en el Catàleg de Masies i Cases Rurals.

5. En aquesta àrea es prohibeix qualsevol tipus de murs i tanques no permeables.

6. En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les seves característiques morfològiques, no s'hi consideren admissibles les noves edificacions, les noves explotacions ramaderes intensives, ni les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i interès social, llevat de les especificades en l'article següent.

Art. 244 - Condicions per a l'edificació

1. Al subsector 1 no s'admeten noves implantacions per evitar la pèrdua de terres molt bones per la producció agrícola d'elevat rendiment, a menys que es justifiqui una estreta dependència productiva del conjunt del terme a aquestes zones, alhora que es demostrï la impossibilitat de trobar alternatives raonables d'altres emplaçaments en sòls sense una protecció especial.

Amb tot, per beneficiar la continuïtat de les pràctiques agrícoles a Albons, s'admetrà l'ampliació de les construccions agrícoles existents.

2. Al subsector 2 només s'admetran les noves edificacions que es realitzin als masos existents (Can Gusó i Can Massaguer), que se situaran a l'interior d'un radi màxim de 120 metres de les edificacions actuals.

CAPÍTOL. V - ZONA DE PROTECCIÓ FORESTAL (Clau PF)

Art. 245 - Definició

D'acord amb l'art. 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, aquest POUM qualifica com a sòl forestal els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes, així com els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, i els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la forestació o la reforestació.

Comprèn aquelles àrees de sòl no urbanitzable que, per les seves característiques naturals, paisatgístiques o ambientals, han de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar-les transformant les seves condicions actuals.

Art. 246 - Condicions d'ús

1. Amb caràcter general, es protegirà l'estat actual de la Zona forestal davant les possibles transformacions d'origen antròpic (urbanització, desforestacions, introducció de vegetació al·lòctona, degradació dels ecosistemes existents...).

2. La massa boscosa serà considerada d'estricta protecció, prohibint-se la tala d'arbres, els moviments de terres i els canvis de relleu o morfologia del terreny, a no ser que siguin actuacions contemplades en un pla de prevenció d'incendis forestals aprovat, en un pla tècnic de gestió i millora forestal o en un pla simple de gestió forestal.

3. Sense perjudici d'altres actuacions que distingeixin les corresponents autoritzacions, les actuacions forestals queden limitades a operacions de sanejament i millora forestal que reforcin els arbres i arbustos planifolis (alzines i roures) en front dels pins i dels arbustos heliòfils propis de la pineda.

4. En general l'únic ús admés és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria.

Qualsevol dels usos admesos en la zona forestal que necessitin d'edificacions només es podran establir en els edificis existents o els que es puguin edificar d'acord amb l'article següent.

5. A la zona de protecció forestal es permeten els usos següents:

- Forestal
- Ramaderia extensiva (inclou la ramaderia en devesa)
- Educació ambiental

6. De manera puntual es permetrà l'obertura d'espais de pastures seminaturals enmig del bosc, que no es podran conrear en cap cas, d'un màxim de 2 ha. de superfície en terrenys amb un pendent inferior al 5%, sempre que no hi hagi cap altre espai obert en un radi de 500 m.

Art. 247 - Condicions per a l'edificació en zona PF

1. Només s'admeten noves edificacions d'acord amb l'art. 22 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquestes Normes.

2. Aquest sòl podrà computar als efectes de càlcul de la unitat mínima forestal obligada, situant la possible edificació fora d'aquest sòl si el conjunt de la finca té altres qualificacions.

3. Les edificacions forestals són les vinculades a la pròpia explotació, per a l'emmagatzematge temporal de llenya i/o altres productes forestals, en finques productores, com a pas previ al transport a les indústries transformadores, i hauran d'adaptar-se a les següents condicions:

- Justificar l'existència de boscos productors a la pròpia finca mitjançant permisos d'extracció, l'existència d'un pla tècnic de gestió i millora forestal o un informe indicatiu de la situació de les masses productores en la pròpia explotació.
- S'hi admet l'emmagatzematge temporal de productes d'altres explotacions, però no es permet cap

activitat transformadora.

- S'hauran d'instal·lar en sòl agrícola, i dintre d'aquest, en el d'escàs valor o erms. En les zones forestals només s'admeten en clarianes del bosc i mai dins les formacions arbòries.
- Tindran una zona lliure al voltant que s'acondicionarà amb arbres autòctons, situats en rengle paral·lelament a les façanes.
- Les construccions s'ajustaran als següents paràmetres:
 - La seva ocupació no superarà el 2% de la superfície del terreny.
 - L'alçada màxima permesa és de 7 m.
 - La distància mínima de l'edificació al límit de la finca serà de 12 m.
 - La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del lloc. El nivell de construcció i dels materials serà de bona qualitat i adequats a l'entorn. Els paraments verticals s'executaran amb paret de pedra o arrebossat amb caparrós, i les cobertes seran amb teula ceràmica o d'altres materials que presentin tonalitats cromàtiques terroses.

4. Per la implantació d'activitats d'explotació forestal i de les construccions o instal·lacions vinculades, es requereix amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, un estudi d'impacte i integració paisatgística, amb el contingut que determinin les disposicions aplicables en matèria de paisatge i, com a mínim, una diagnosi raonada del potencial impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament per l'òrgan competent en matèria de paisatge.

Art. 248 - Repoblació i tala

1. L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

2. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

3. Amb la finalitat de preservar la vegetació autòctona del municipi i afavorir la seva recuperació, es consideren espècies vegetals protegides les alzines, roures i sureres. Només serà permesa la tala dels exemplars joves amb la finalitat d'afavorir la regeneració del bosc autòcton, alhora que aquestes intervencions poden ser necessàries per a la prevenció i lluita contra els incendis forestals, especialment en un radi de 25 m. al voltant de les edificacions i per a la preparació si s'escau, de tallafocs. En qualsevol cas, serà necessària l'autorització expressa de l'Ajuntament, a més de les que corresponguin obtenir d'altres administracions.

4. Així mateix, també es declaren de protecció especial els olivars i vinyes antics situats a la zona de ponent del terme municipal. Amb aquesta finalitat queda prohibida la tala o arrencada dels arbres existents.

5. A banda del que determina la Llei Forestal de Catalunya, per les estassades del sotabosc s'evitarà l'eliminació de les espècies no piròfites, així com també arrancar les rabasses o altres tipus d'arrels en vessants amb pendents superiors al 40%. Per destriar les espècies piròfites de les que no ho són cal remetre's a l'article 2, apartat r) del Decret 268/1996, de 23 de juliol, pel qual s'estableixen mesures de tallada periòdica i selectiva de vegetació en la zona d'influència de les línies aèries de conducció elèctrica per la prevenció d'incendis forestals i la seguretat de les instal·lacions.

CAPÍTOL. VI - ZONA D'ESPECIAL PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA (Clau EPP)

Art. 249 - Definició

1. Són àrees que pertanyen a un paisatge humanitzat i funcionen estratègicament com a espais connectius del territori favorables a articular la continuïtat física dels processos ecològics i el funcionament dels ecosistemes, de manera que contribueixen en el servei i la qualitat ambiental del mosaic agroforestal que dona personalitat a la vall del Ter. Són espais lliures bàsics, conformats per àrees agrícoles, forestals o d'altre interès natural específic, amb valor de reserva estratègica que, per raons de localització, poden funcionar adequadament com a corredors ecològics dins una xarxa de sistemes d'espais oberts d'interès local, regional i territorial.

2. Aquest àmbit a protegir coincideix amb una bona part de les reserves de sòl que proposa el Pla Director Territorial de l'Empordà pel municipi d'Albons (zones de sòl no urbanitzable de protecció especial), aprovat definitivament l'octubre de 2006, amb un dels objectius bàsics d'acollir una matriu de connectors transversals en el territori de l'Empordà.

3. Un dels àmbits d'aquesta zona és un fragment antropitzat del territori, al quadrant SW del terme, que està ocupat amb notable densitat per edificacions rurals disperses, i delimitat a llevant per una carretera de recorregut meridiana i trànsit rodat moderat. Aquestes condicions de pressió, alhora que les oportunitats que deriven de la seva localització estratègica al territori per ajudar al manteniment de la biodiversitat, situat a la vora d'entorns forestals d'entitat, el converteixen en un espai objecte d'una protecció especial perquè pot funcionar com una peça bàsica per configurar un passadís d'hàbitats diversos que doni continuïtat a les relacions biològiques al llarg de l'eix Serra de Valldevià-Massís del Montgrí, i tanmateix és necessari acotar el règim d'ocupació perquè no augmenti la fragmentació del territori i el seu grau d'aïllament.

Un altre sector és una porció del territori que està inclòs en un àmbit d'interès connectiu dins l'eix Aiguamolls de l'Empordà-Massís del Montgrí.

Art. 250 - Condicions d'ús

1. Per mantenir el règim de parcel·lació existent de cada tipus de sòl, i d'acord amb la seva naturalesa, els sòls d'aquesta zona estaran subjectes a les determinacions de la normativa corresponent, o bé a la pròpia de la zona agrícola d'especial valor o a la de la zona de protecció forestal.

2. No s'admetran noves construccions ni més activitats que les existents, i únicament es permetrà l'ampliació de les edificacions preexistents, amb un màxim del 100 % de la seva superfície per les següents raons:

- Construccions i dependències pel desenvolupament de les activitats ramaderes i agrícoles, i
- Construccions destinades a l'habitatge familiar o a l'allotjament de treballadors temporers, directament i justificadament associades a l'explotació rústica.

Art. 251 - Condicions per a l'edificació

1. Les edificacions que s'ubiquen separades dels assentaments urbans són alteracions potencials al paisatge existent, i sense perjudici de les regulacions motivades per altres objectius, convé que estiguin subjectes a regulacions d'ordre paisatgístic.

2. D'acord amb els apartats 46.3.c) i d) de les disposicions generals del Decret 305/2006, les construccions no poden transformar o lesionar els valors i les finalitats que protegeix aquest planejament municipal, alhora que han de preservar la màxima integració ambiental de les construccions, a més que no han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial (article 47.5 de la LU).

3. Per beneficiar la continuïtat de les pràctiques agrícoles a Albons, però, l'ampliació de les construccions agrícoles integrades en el municipi restaran només subjectes a llicència urbanística municipal, a menys que se superin els llindars que estableix l'apartat d) de l'article 68.8 del Reglament 305/2006, que són una ocupació resultant en el seu conjunt de:

- una planta de 500 m²,

- un sostre total de 1000 m², i
- una alçada total de 10 m.

La superació dels llindars anteriors determina la subjecció al procediment de l'article 57.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

4. Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment de les masies i cases rurals existents destinades als usos admesos per aquest planejament, resten únicament subjectes a llicència urbanística municipal.

5. Seran els mateixos plans territorials parcials i els plans directores territorials els que determinaran en quins supòsits les directrius del paisatge, en el seu moment, seran d'aplicació directa, d'incorporació obligatòria en la modificació i revisió del planejament urbanístic, o bé quan constituïran únicament recomanacions pel planejament urbanístic i per a altres plans i programes de naturalesa sectorial amb afecció en el paisatge.

Mentre els plans territorials no hagin incorporat, d'acord amb el que disposa la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge, les directrius de paisatge derivades de l'aprovació del Catàleg de paisatge, se seguiran les determinacions d'aquestes normes.

CAPÍTOL. VII - ZONA D'HORTS (Clau HT)

Art. 252 - Definició

Són els sòls que conformen històricament el conreu de petits espais destinats a l'horta familiar, els quals es consideren d'un especial valor agrícola, ecològic, cultural, paisatgístic i social.

Art. 253 - Condicions per a la segregació

1.- No s'admeten les segregacions de terrenys per sota la unitat mínima de conreu.

Art. 254 - Condicions d'ús

1. Els únics usos permesos són l'agrícola.

2. Per fomentar l'ús social del conjunt de les hortes existents al municipi, l'Ajuntament podrà redactar un Pla especial que impulsi l'organització d'un parc de parcel·les a utilitzar com a lloguer, ja fossin de titularitat pública o privada.

3. Des de l'Ajuntament i l'escola pública d'Albons es poden promoure activitats de formació ambiental per donar a conèixer el funcionament, els valors i la rellevància social, natural i territorial de la pràctica hortícola.

Art. 255 - Edificacions agrícoles auxiliars

1. Són aquelles construccions complementàries menors, d'ús no residencial, destinades al servei de l'explotació de l'hort per a magatzem de productes del camp o per a dipòsit d'estris o maquinària.

No s'admetrà cap edificació fins que l'Ajuntament redacti un pla especial on es defineixi el projecte tipus únic, amb caràcter obligatori, per a aquestes construccions.

2. S'admetrà una única construcció per parcel·la amb les següents condicions:

- La superfície màxima d'aquestes construccions no superarà els 5 m², amb un porxo de 3 m².
- L'alçada màxima serà de 2,50 m.
- La separació a les propietats veïnes serà, com a mínim, de 2,5 metres.
- La separació mínima a l'eix dels camins serà de 12 metres que en casos excepcionals justificats podrà reduir-se fins un màxim de 5 metres.
- Els materials a utilitzar per a la construcció seran els típics del país, de naturalesa ceràmica, i la coberta serà obligatòriament ceràmica.

CAPÍTOL. VIII - ÀREA D'ACTIVITATS EXTRACTIVES (Clau AE)

Art. 256 - Definició

1. Comprenen les àrees on actualment hi ha instal·lades activitats en sòl o urbanitzable.
2. En els plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable es delimiten les àrees específiques.

Art. 257 - Àrea d'Activitats Extractives (AE)

1. Només s'admeten les activitats autoritzades en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM, i en l'àmbit autoritzat, corresponents a l'activitat extractiva, planta de formigons, i dipòsit i reciclatge de runes.
2. La modificació de les activitats autoritzades i que es realitzen dins l'àmbit, requerirà la tramitació prèvia d'un Pla Especial que concreti les mesures correctores i l'impacte sobre l'entorn.

TÍTOL XI. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

Art. 258 – Definició i catàleg

1. Tal i com estableix l'article 69 de la Llei d'Urbanisme, aquest POUM incorpora un catàleg de bens a protegir, en el que es relacionen les construccions, edificis i bens que tenen un interès rellevant.
2. El patrimoni del municipi està format pels elements que pel seu interès històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar d'una especial protecció.
3. Segons la seva classe en distingim els següents tipus:

- - Edificis protegits
- - Jaciments arqueològics

Art. 259 - Edificis protegits

1. El grup d'edificis amb protecció especial el formen aquells que per la seva importància requereixen una protecció elevada. Per poder-hi efectuar obres d'ampliació o reforma, serà necessària la presentació de la documentació detallada de l'estat actual i de les obres a realitzar. Si l'Ajuntament ho estima convenient demanarà l'informe previ del Servei del Patrimoni del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
2. El catàleg consta de les fitxes individualitzades per a cada edifici, on es detallen les seves característiques, estat de conservació, situació, etc. En el catàleg s'inclouen també els edificis qualificats de bens d'interès cultural:

En sòl Urbà

1. Església parroquial de Sant Cugat (BCIN)
2. Castell d' Albons (BCIN)
3. Torre muralla (BCIN)
4. Can Gusó (Pelegrí)
5. Can Catus (Can Llarg)
6. Can Negre
7. Can Suñé (Can Pou)
8. Can Coll (Can Antoni Arand)
9. Can Tell
10. Cal Titus
11. Can Pou (C. de la Mar)
12. Can Ratxola (C. Dr. Martí)

13. Can Mingo
14. Can Genic
15. Cal Sastre
16. Can Motas
17. La Torre

En sòl no urbanitzable

- A1. Sant Grau d'Albons
- A2. Can Massaguer
- A3. Can Pagès
- A4. Can Llarg
- A5. Mas Sant Joan
- A6. Font de Sant Grau
- A7. La Creu
- A8. Can Virusquet
- A9. Zona Arqueològica de Puig Segalar

Art. 260 – Bens culturals d'interès nacional

1. Els B.C.I.N. tindran el nivell de protecció integral, que els assigna la Llei 16/1985 de 26 de juny del Patrimoni Històric espanyol i la Llei del patrimoni de Catalunya de 1993. Per poder efectuar obres de reforma o d'ampliació que afectin els elements protegits és preceptiu l'informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat.

2. Els bens inclosos en aquest apartat són:

1. Església parroquial de Sant Cugat
2. Castell d'Albons
3. Torre de la Muralla

3. Sempre que sigui possible es deixaran visibles els elements protegits, enderrocant aquelles edificacions sense valor arquitectònic per tal de recuperar les antigues construccions permetent una correcta visualització urbana de les mateixes.

Art. 261 - Jaciments arqueològics

1. En el Municipi d'Albons s'han realitzat troballes que indiquen la possibilitat de l'existència de jaciments.

Les àrees que es relacionen àrees es troben detallades a les fitxes del catàleg:

A10. Jaciment de Puig Segalar

2. Per a la realització d'obres als voltant d'aquestes zones caldrà tenir cura de la possible aparició de troballes que confirmessin l'existència d'un jaciment.

3. En la resta del municipi no es coneixen altres àrees d'expectativa arqueològica. En cas de troballes aïllades en el municipi l'Ajuntament vetllarà per la protecció de l'àrea i la realització de sondeigs i prospeccions d'acord amb el Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural.

Art. 262 - Plans especials de protecció

1. L'Ajuntament podrà promoure Plans Especials per tal de regular la defensa del patrimoni arquitectònic del municipi.

2. L'Ajuntament també podrà acordar ordenances específiques referides al patrimoni arquitectònic i monumental; aquestes ordenances, una vegada aprovades d'acord amb la legislació que la legislació estableix, seran d'aplicació fins que es reguli amb el Pla Especial el conjunt del patrimoni històric del municipi.

Art. 263 – Intervenció en els elements inclosos al catàleg

1. Per a l'obtenció de llicències que no siguin les d'actuacions menors de manteniment, caldrà adjuntar la documentació següent:

- Aixecament planimètric, alçats i seccions de l'edificació complet, amb el detall suficient per a la plena comprensió per a permetra la seva reconstrucció.
- Reportatge fotogràfic detallat de tot l'element protegit, tant exterior com interior.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA. Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum

En cas d'edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme, s'aplicarà allò que disposa l'article 102 de la Llei d'Urbanisme.

Es consideren usos disconformes les activitats diferents a les admeses en la zona on s'emplacen. L'ús preexistent i legalitzat abans de l'entrada en vigor del POUM pot mantenir-se mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament, havent-se d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixen la llei i les normes per a cada zona. S'admetrà el canvi d'ús, d'acord amb les determinacions d'usos d'aquest POUM.

SEGONA. Volums i usos disconformes

Els usos preexistents i legalitzats abans de l'aprovació inicial del Pla d'ordenació Urbanística Municipal poden mantenir-se mentre no esdevinguin incompatibles amb el nou planejament.

Les edificacions contraries al planejament anterior en sòl no urbanitzable, no susceptibles de ser legalitzades d'acord amb les prescripcions d'aquest Pla General, es consideraran en situació de fora d'ordenació a tots els efectes previstos a l'article 102 de la LU.

TERCERA. Parcel·les fora d'ordenació

Les parcel·les existents que incompleixin les disposicions relatives a façana mínima o superfície mínima de parcel·la i sempre que constin inscrites al registre de la propietat abans de l'aprovació inicial del POUM es consideraran edificables, respectant la resta de paràmetres que els pertocuin.

QUARTA. Polígons i sectors

Mentre no es desenvolupin els àmbits d'actuació i els sectors prevists en aquest POUM, poden mantenir-se els usos i les activitats existents en l'àmbit corresponent, però no poden modificar-se ni ampliar-se.

Podran autoritzar-se usos o obres provisionals no prohibits d'acord amb els articles 53 i 54 de la Llei d'Urbanisme.

CINQUENA. Planejament derivat

Els plans parcials, plans de millora urbana, plans especials i projectes d'urbanització de tot el municipi que es trobin iniciats o s'iniciïn després de l'aprovació inicial d'aquest POUM, i que no hagin estat tramesos abans d'aquesta aprovació a l'Administració competent per a la seva aprovació definitiva, hauran d'ajustar-se a les determinacions d'aquest POUM.

Gerard Carreras i Comas. Arquitecte
Bernat Masó i Carbó. Arquitecte Tècnic