



ÍNDEX

TÍTOL 1 – DISPOSICIONS GENERALS

| | |
|--|----|
| CAPÍTOL I – DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL | 1 |
| Art.1.- Àmbit territorial i objecte del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal | 1 |
| Art.2.- Marc legal..... | 1 |
| Art.3.- Contingut i interpretació..... | 1 |
| Art.4.- Vigència | 2 |
| Art.5.- Modificació i revisió..... | 2 |
| CAPÍTOL II – DESPLEGAMENT DEL PLA | 3 |
| Art.6.- Iniciativa i competències | 3 |
| Art.7.- Planejament derivat | 3 |
| Art.8.- Desplegament del Pla en sòl urbà | 3 |
| Art.9.- Desplegament del Pla en sòl urbanitzable delimitat (SUD) | 3 |
| Art.10.- Desplegament del Pla en sòl no urbanitzable..... | 4 |
| Art.11.-Desplegament del Pla respecte als sistemes generals | 4 |
| CAPÍTOL III – GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT | 5 |
| Art.12.- Elecció dels sistemes d'actuació..... | 5 |
| Art.13.- Polígons d'actuació urbanística i plans de millora urbana..... | 5 |
| Art.14.- Sistema d'actuació en sòl urbà | 5 |
| Art.15.- Sistema d'actuació en sòl urbanitzable delimitat (SUD) | 5 |
| Art.16.- Execució i gestió de sistemes urbanístics | 5 |
| CAPÍTOL IV – INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL | 6 |
| SECCIÓ 1.- DISPOSICIONS GENERALS | 6 |
| Art.17.- Tractament de l'espai privat | 6 |
| Art.18.- Tractament de l'espai públic..... | 6 |
| Art.19.- Subsòl..... | 6 |
| Art.20.- Ordenació sostenible..... | 6 |
| Art.21.- Ecoeficiència | 7 |
| SECCIÓ 2.- LLICÈNCIES I INFRACCIIONS | 8 |
| Art.22.- Actes subjectes a llicència | 8 |
| Art.23.- Procediment..... | 8 |
| Art.24.- Contingut de les llicències..... | 8 |
| Art.25.- Classificació de les obres i documents necessaris per a la sol·licitud de llicències..... | 9 |
| Art.26.- Condicions d'atorgament de llicències | 9 |
| Art.27.- Caducitat, termini i pròrroga de les lleis..... | 10 |
| Art.28.- Seguiment..... | 10 |
| Art.29.- Establiment de terminis per a edificar | 10 |
| Art.30.- Infraccions urbanístiques | 10 |
| SECCIÓ 3.- ORDRES D'EXECUCIÓ, EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS | 10 |
| Art.31.- Ordres d'execució..... | 10 |
| Art.32.- Declaració d'estat ruïnós i acord de demolició..... | 11 |

TÍTOL II – PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

| | |
|--|----|
| CAPÍTOL I -PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ | 12 |
| SECCIÓ 1.- PARÀMETRES GENERALS | 12 |
| Art.33.- Ordenació de l'edificació..... | 12 |
| Art.34.- Planta baixa | 12 |
| Art.35.- Planta soterrani | 12 |
| Art.36.- Plantes pis..... | 13 |
| Art.37.- Planta golfes | 13 |
| Art.38.- Planta coberta | 13 |
| Art.39.- Elements tècnics de les instal·lacions | 13 |
| Art.40.- Patis de ventilació i il·luminació..... | 14 |
| Art.41.- Ocupació màxima i separacions a límits de parcel·la | 14 |
| Art.42.- L'índex d'edificabilitat net | 14 |
| Art.43.- Separacions mínimes | 14 |
| Art.44.- Construccions auxiliars..... | 14 |
| Art.45.- Tanques | 14 |
| Art.46.- Cossos sortints..... | 15 |

| | |
|--|-----------|
| Art.47.- Elements sortints | 15 |
| SECCIÓ 2.- REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINIADA A VIAL | 15 |
| Art.48.- Paràmetres específics..... | 15 |
| Art.49.- Alineació de vial..... | 16 |
| Art.50.- Amplada de vial..... | 16 |
| Art.51.- Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer, número de plantes i alçada màxima de l'edificació | 16 |
| Art.52.- Tractament de les parets mitgeres..... | 17 |
| Art.53.- Profunditat edificable | 17 |
| Art.54.- Retranquejos..... | 17 |
| SECCIÓ 3.- REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA | 17 |
| Art.55.- Adaptació topogràfica i moviment de terres | 17 |
| Art.56.- Alçada reguladora màxima, número de plantes i alçada màxima de l'edificació..... | 18 |
| Art.57.- Sòl lliure d'edificació | 18 |
| CAPÍTOL II – REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS | 19 |
| SECCIÓ 1.- CLASSES D'USOS I ACTIVITATS | 19 |
| Art.58.- Criteris de classificació | 19 |
| Art.59.- Classificació d'usos segons la permissivitat | 19 |
| Art.60.- Classificació d'usos segons el domini | 19 |
| Art.61.- Classificació i regulació d'usos segons l'activitat | 19 |
| SECCIÓ 2.- REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS | 20 |
| Art.62.- Regulació de les activitats | 20 |
| Art.63.- Disposicions referents a les activitats de categoria superior a la segona..... | 22 |
| Art.64.- Classificació de situacions relatives a l'activitat..... | 23 |
| Art.65.- Límits màxims a cada categoria..... | 23 |
| CAPÍTOL III –REGULACIÓ DEL RISC D'INCENDIS I EXPLOSIONS | 24 |
| Art.66.- Objecte i àmbit d'aplicació..... | 24 |
| CAPÍTOL IV – CONDICIONS D'HABITABILITAT I ACCESSIBILITAT | 25 |
| Art. 67.- Habitabilitat | 25 |
| Art. 68.- Accessibilitat | 25 |
| TITOL III – PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL I PAISATGÍSTIC | |
| CAPÍTOL I – MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE | 26 |
| Art.69.- El paisatge urbà com a bé d'interès col·lectiu..... | 26 |
| Art.70.- Conservació de finques, parcel·les i edificis | 26 |
| Art.71.- Protecció del paisatge urbà i el seu entorn..... | 26 |
| Art.72.- Sostenibilitat en l'edificació | 26 |
| Art.73.- Publicitat..... | 26 |
| CAPÍTOL II – GESTIÓ DE LES AIGÜES | 28 |
| Art.74.- Distribució i consum d'aigua potable..... | 28 |
| Art.75.- Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials | 28 |
| CAPÍTOL III – GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS | 29 |
| Art.76.- Tipus de residus sòlids..... | 29 |
| Art.77.- Tractament de residus..... | 29 |
| CAPÍTOL IV – GESTIÓ DE FEMS I PURINS | 30 |
| Art.78.- Objecte d'àmbit i aplicació..... | 30 |
| Art.79.- Condicions exigibles a l'aplicació de fems i purins..... | 30 |
| CAPÍTOL V – REGULACIÓ DE LES EMISSORES DE L'ATMOSFERA | 31 |
| SECCIÓ 1.- CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA | 31 |
| Art.80.- Activitats potencialment contaminadores | 31 |
| Art.81.- Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica | 31 |
| Art.82.- Límits de les emissions a l'atmosfera | 31 |
| SECCIÓ 2.- CONDUCTES D'EVACUACIÓ DE FUMS | 32 |
| Art.83.- Classificació dels conductes de fums..... | 32 |
| Art.84.- Requisits segons els tipus de conductes..... | 32 |
| Art.85.- Condicions generals..... | 32 |
| CAPÍTOL VI – REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS..... | 33 |
| Art.86.- Àmbit d'aplicació..... | 34 |
| Art.87.- Definicions, notacions, unitats i paràmetres de mesura | 34 |

| | |
|--|-----------|
| Art.88.- Directrius generals..... | 34 |
| Art.89.- Condicions exigibles a elements constructius..... | 35 |
| Art.90.- Condicions exigibles a les màquines i instal·lacions..... | 35 |
| CAPÍTOL VII – CONTAMINACIÓ LUMÍNICA..... | 36 |
| Art.91.- Mesures de protecció contra la contaminació lumínica..... | 36 |

TÍTOL IV – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

| | |
|---|-----------|
| CAPÍTOL I – DISPOSICIONS GENERALS..... | 37 |
| Art.92.- Classificació i qualificació del sòl..... | 37 |
| Art.93.- Els sistemes..... | 37 |
| Art.94.- Les zones..... | 38 |
| CAPÍTOL II – REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES..... | 39 |
| SECCIÓ 1.- DISPOSICIONS GENERALS..... | 39 |
| Art.95.- Definició i actuació dels sistemes generals..... | 39 |
| Art.96.- Règim de sessions..... | 39 |
| SECCIÓ 2.- SISTEMES GENERALS DE COMUNICACIÓ..... | 39 |
| Art.97.- Disposicions generals..... | 39 |
| Art.98.- Sistema viari..... | 39 |
| Art.99.- Sistema d'àrees de protecció o servitud..... | 40 |
| SECCIÓ 3.- SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES..... | 40 |
| Art.100.- Disposicions generals..... | 40 |
| Art.101.- Sistema de parcs i jardins urbans..... | 40 |
| SECCIÓ 4.- SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS..... | 41 |
| Art.102.- Disposicions generals..... | 41 |
| Art.103.- Sistema d'equipaments comunitaris – (CLAU E)..... | 41 |
| Art.104.- Sistema d'infraestructures i serveis tècnics..... | 41 |
| SECCIÓ 5.- SISTEMA DE PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA..... | 42 |
| Art.105.- Sistema hidrogràfic..... | 42 |
| CAPÍTOL III – REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ..... | 43 |
| SECCIÓ 1.- DISPOSICIONS GENERALS..... | 43 |
| Art.106.- Definició..... | 43 |
| Art.107.- Determinació i ordenació en el sòl urbà..... | 43 |
| Art.108.- Cessions gratuïtes en sòl urbà..... | 43 |
| SECCIÓ 2.- ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ..... | 43 |
| Art.109.- Definició de zones..... | 43 |
| Art.110.- Zones nucli – CLAU 1..... | 43 |
| Art.111.- Zona d'urbà tradicional – CLAU 2..... | 45 |
| Art.112.- Zona d'edificació aïllada – CLAU 3..... | 47 |
| Art.113.- Nucli rural el Priorat – CLAU 4..... | 49 |
| Art.114.- Zona industrial – CLAU 5..... | 50 |
| SECCIÓ 3.- GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT EN SÒL URBÀ..... | 50 |
| Art.115.- Polígon d'actuació PA-1..... | 50 |
| Art.116.- Polígon d'actuació PA-2..... | 51 |
| Art.117.- Polígon d'actuació PA-3..... | 51 |
| Art.118.- Polígon d'actuació PA-4..... | 51 |
| Art.119.- Polígon d'actuació PA-5..... | 52 |
| Art.120.- Polígon d'actuació PA-6..... | 52 |
| Art.121.- Pla de millora urbana – PMU-1..... | 53 |
| Art.122.- Pla de millora urbana – PMU-2..... | 53 |
| Art.123.- Pla de millora urbana – PMU-3..... | 54 |
| CAPÍTOL IV – REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE..... | 55 |
| SECCIÓ 1.- DISPOSICIONS GENERALS..... | 55 |
| Art.124.- Definició..... | 55 |
| Art.125.- Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable delimitat (SUD)..... | 55 |
| Art.126.- Gestió del sòl urbanitzable..... | 55 |
| SECCIÓ 2.- ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE..... | 56 |
| Art.127.- Definició de zones..... | 56 |
| CAPÍTOL V – REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)..... | 57 |
| SECCIÓ 1.- DISPOSICIONS GENERALS..... | 57 |
| Art.128.- Definició i tipus..... | 57 |
| Art.129.- Zona agrícola AG..... | 57 |

| | |
|---|-----------|
| Art.130.- Sòl no urbanitzable de protecció forestal F..... | 62 |
| Art.131.- Sòl no urbanitzable de protecció de riberes | 63 |
| Art.132.- Regulacions per establiment de parcel·la mínima en sòl no urbanitzable..... | 65 |
| CAPÍTOL VI – CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS DE MASARAC | 66 |
| Art.-133.- Memòria justificativa | 66 |
| Art.-134.- Normativa..... | 69 |
| Art.-135.- Contingut de les fitxes. Fitxes | 71 |
| CAPÍTOL VII – PROTECCIÓ DEL PATRIMONI | 72 |
| Art.136.- Àmbits de protecció dels béns d'interès cultural | 72 |
| Art.137.- Catàleg..... | 73 |
| Art.138.- Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni..... | 74 |
| Art.139.- Condicions de les obres de consolidació i conservació..... | 74 |
| DISPOSICIONS TRANSITÒRIES | 75 |

TÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I – DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Art. 1 – ÀMBIT TERRITORIAL I OBJECTE DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Aquest Pla constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Masarac, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Art. 2 – MARC LEGAL

1. Aquest Pla es redacta d'acord amb:

- Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (d'ara en endavant LU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara en endavant RLU).
- Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl.
- Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
- Pla director territorial de l'Empordà.

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

3. El contingut del Pla, conjuntament amb el planejament que desplega, conforme amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, és públic, executiu i obligatori. 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 – CONTINGUT I INTERPRETACIÓ

1. Aquest Pla consta dels següents documents:

- MEMÒRIA i estudis complementaris
- PLÀNOLS
- 1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
 - 1.1. Emplaçament. Territori..... 1/10.000
 - 1.2. Base cartogràfica del terme municipal..... 1/10.000
 - 1.3. Base cartogràfica dels nuclis urbans amb límit cadastral..... 1/2.000
 - 1.4. Plànol de Planificació de l'espai fluvial..... 1/10.000
 - 1.5. Plànol del Pla territorial de l'Empordà..... 1/50.000
 - 1.6. Serveis. Xarxa d'aigua..... 1/2.000
 - 1.7. Serveis. Xarxa de gas..... 1/2.000
 - 1.8. Serveis. Xarxa de sanejament..... 1/2.000
 - 1.9. Serveis. Xarxa d'enllumenat públic..... 1/2.000
- 2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
 - 2.1. Règim del sòl..... 1/5.000
 - 2.2. Masies i cases rurals catalogades..... 1/10.000
 - 2.3. Zonificació i gestió. MASARAC I EL PRIORAT..... 1/1.000
 - 2.4. Zonificació i gestió. VILARNADAL..... 1/1.000
- NORMATIVA

2. El present Pla, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Masarac i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el no previst pel Pla, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquest Pla s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipaments comunitaris.

4. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalada pel Pla, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:

- Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+-5%).
- Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general, a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
- La delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris es podrà modificar d'acord amb l'article 95 de la LU.

Art. 4 - VIGÈNCIA

Aquest Pla entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.

Art. 5 – MODIFICACIÓ I REVISIÓ

1. L'alteració del contingut del Pla es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, tot, d'acord amb els articles del 92 al 95 de la LU i els articles 116, 117 i 118 del RLU, on es concreten les circumstàncies per a cada supòsit, les corresponents competències i procediments.

CAPÍTOL II – DESPLEGAMENT DEL PLA

Art. 6 – INICIATIVA I COMPETÈNCIES

1. El desenvolupament d'aquest Pla correspon, en primer lloc a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquest Pla.

2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial i altres òrgans d'administració local ó supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions del Pla .

Art. 7 – PLANEJAMENT DERIVAT

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal, s'elaboraran, si s'escau, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans parcials urbanístics, Plans especials urbanístics i Projectes d'urbanització complementaris. Tots ells hauran d'ajustar-se a l'ordre i els terminis previstos al Programa d'actuació d'aquest Pla.

2. L'objecte, les determinacions i la documentació dels Plans parcials urbanístics es concreten als articles 65 i 66 de la LU, i als articles 79-89 del RLU. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 83, 87 i 89 de LU, 110 i 111 del RLU.

3. Les diferents finalitats dels Plans especials urbanístics es detallen a l'article 67 de la LU i als articles del 92 al 94 del RLU. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que assenyalen els articles 83, 87 i 89 de la LU i l'article 109 del RLU.

4. La definició i les condicions dels Projectes d'urbanització complementaris es detalla a l'article 65.4 i concordants de la LU i del seu Reglament. La seva tramitació es farà d'acord amb l'article 87 de la LU i els articles 98.3 i 110 del RLU.

5. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla, 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 al Decret 135/1995, de 24 de març de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del codi d'accessibilitat.

Art. 8 – DESPLEGAMENT DEL PLA EN EL SÒL URBÀ

1. El desenvolupament de les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en sòl urbà consolidat i no consolidat es realitzarà mitjançant Plans de millora urbana o mitjançant la delimitació de Polígons d'actuació, la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits el Pla d'ordenació urbanística determina la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments.

2. En els polígons o espais delimitats com a pla de millora urbana, són de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys qualificats com a sistema viari, d'equipament i espais lliures.

Art. 9 – DESPLEGAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD)

1. El sòl urbanitzable delimitat es desplegarà necessàriament per mitjà de Plans parcials urbanístics. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats en els plànols d'ordenació.

Art. 10 – DESPLEGAMENT DEL PLA EN SÒL NO URBANITZABLE

Les determinacions que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular Plans especials urbanístics que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, dels espais forestals i millora del medi rural.

Art. 11 – DESPLEGAMENT DEL PLA RESPECTE ALS SISTEMES GENERALS

Les previsions respecte als Sistemes, en el sòl urbanitzable delimitat i no urbanitzable, es desenvoluparan a través de Plans especials urbanístics o, donat el cas, a través dels corresponents Plans parcials urbanístics afectats.

CAPÍTOL III - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 12 – ELECCIÓ DELS SISTEMES D'ACTUACIÓ

1. En el desenvolupament del Pla, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema o sistemes d'actuació, per a llur execució, d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent.
2. El sistema escollit haurà de garantir el conjunt d'actuacions per a repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris.
3. Per a l'execució d'aquest Pla tant en sòl urbà, per mitjà de plans especials urbanístics o mitjançant polígons d'actuació, com en sòl urbanitzable delimitat, a través de plans parcials urbanístics, es considera preferent el Sistema de compensació bàsica i el sistema de cooperació, sens perjudici del que preveu l'article 115 de la LU.

Art. 13 – POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I PLANS DE MILLORA URBANA

1. La delimitació per l'execució poligonal del planejament en sòl urbà consolidat i no consolidat s'ajustarà a allò que estableixen els articles 68 i 112 de la LU.
2. La delimitació poligonal tendirà a fer-se de manera que coincideixi amb cada etapa d'execució del Pla. Conservant la coherència del Pla, es tendirà a flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.
3. Podran modificar-se les delimitacions dels àmbits (PA i PMU) continguts en aquest Pla si se'n deriven millors condicions per a l'execució de l'ordenació, d'acord amb el que determinen l'article 112 i concordants de la LU, sense que s'hagi d'entendre com a modificació del POUM.

Art. 14 – SISTEMA D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

Per a l'execució del planejament en sòl urbà es delimitaran polígons o Plans de millora urbana. Això no és obstacle perquè l'administració competent pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, sense la delimitació d'un polígon, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquest Pla o en un Pla especial urbanístic, i quan no es requereixi la distribució de les càrregues de la urbanització entre els propietaris del sector.

Art. 15 – SISTEMA D'ACTUACIÓ EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD)

1. La delimitació dels polígons per a l'execució del planejament al sòl urbanitzable delimitat es farà al Pla parcial urbanístic i abarcarà, com a mínim, una unitat de zona.
2. L'àmbit territorial del Pla parcial podrà coincidir amb el polígon o bé comprendre dos o més polígons.
3. Els Plans parcials urbanístics d'iniciativa particular han d'ésser executats pel Sistema de compensació bàsica d'acord amb els articles 124 i següents de la LU.

Art. 16 – EXECUCIÓ I GESTIÓ DE SISTEMES URBANÍSTICS

1. Els terrenys qualificats de sistema urbanístic 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.

CAPÍTOL IV - INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

Secció 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 17 – TRACTAMENT DE L'ESPAI PRIVAT

L'espai privat ha de tractar-se amb criteris de màxim estalvi energètic, afavorint l'ús de les energies renovables i evitant els elements de contaminació acústica i lumínica.

L'espai de parcel·la exterior i no ocupat amb edificació ha de mantenir-se net i curós; tractat amb criteris cromàtics en equilibri amb el paisatge.

Art. 18 – TRACTAMENT DE L'ESPAI PÚBLIC

L'espai públic, llur urbanització i edificació, ha de tractar-se d'acord amb els criteris de màxima sostenibilitat, eficàcia i estalvi energètic; evitant la contaminació lumínica, fomentant la protecció dels cursos hídrics, el reciclatge i l'ús de les energies renovables. L'edificació pública s'adaptarà a l'entorn i mantindrà els criteris cromàtics.

Les xarxes de serveis seran soterrades.

Es tindrà especial cura en l'ornament i les conques visuals o estètiques. El nombre d'elements de senyalització i serveis situats a les façanes es reduiran als estrictament imprescindibles.

Art. 19 – SUBSÒL

1. El subsòl de les diferents classes de sòl, d'acord amb l'article 39 de la LU resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic.

2. L'aprofitament del subsòl es condiona a la preservació de riscos, a la protecció d'aqüífers classificats i de restes arqueològiques d'interès declarat.

3. Es reconeix als propietaris de sòl urbà el dret a utilitzar el subsòl mitjançant construccions, sempre d'acord amb les prescripcions d'aquest POUM.

Art. 20 – ORDENACIÓ SOSTENIBLE

Qualsevol figura derivada de planejament urbanístic del POUM haurà d'assegurar els següents aspectes:

- Establir una ordenació en l'àmbit del pla o projecte d'acord amb les característiques socioambientals del municipi on s'inscriu i coordinació del pla amb les normes sectorials amb rellevància ambiental.

- Compliment de les exigències pròpies de l'ocupació i la utilització racional del sòl i el subsòl. En aquest sentit, només es podrà desenvolupar aquell sòl urbanitzable que sigui estrictament necessari en cada moment i d'acord amb el model global d'ordenació establert al present POUM.

- Dotar de caràcter estructurador el sistema d'espais lliures considerant també la connectivitat amb el sòl no urbanitzable.

- L'ordenació respectarà la configuració topogràfica del terreny.

- Preservar i millorar els espais i les riqueses naturals, evitant la degradació dels seus valors, especialment els paisatgístics. En aquest sentit, es realitzarà l'ordenació i la regulació de paràmetres de les edificacions (alçàries, formes, materials, cossos sortints, colors, etc.) fomentant la qualitat del paisatge urbà, tal i com s'estableix al present POUM.

- Contribuir a l'aprofitament racional dels recursos hidrològics, assegurant la seva qualitat i fomentant l'estalvi i la seva reutilització. En aquest sentit, s'utilitzaran en la jardineria d'espais

públics i privats (parcs i jardins, arbrat viari, etc.) espècies vegetals autòctones o adaptades a les característiques del medi i que comportin així un menor consum d'aigua i sistemes de microrec i sistemes automàtics temporitzats.

- Assegurar l'explotació racional dels recursos energètics, mitjançant fórmules compatibles amb la preservació i la millora del medi. En aquest sentit caldrà realitzar anàlisi detallat de la mobilitat generada amb l'ordenació proposada per tal de minimitzar la mobilitat obligada. Una altra de les estratègies a seguir serà el foment de la qualitat i eficiència de la il·luminació artificial segons els usos assignats i l'enllumenat públic de baix consum en espais oberts públics i privats.

- L'ordenació delimitarà les àrees edificables de forma que es puguin implantar criteris d'arquitectura bioclimàtica en els projectes constructius com ara la orientació de les edificacions.

- Prevenir i minimitzar la contaminació acústica del pla o projecte. En aquest sentit, s'hauran de dimensionar adequadament les voreres, utilitzar arbrat públic com a correctors acústic i utilitzar paviments sonoreductor allà o es consideri necessari.

- Els projectes d'urbanització reservaran espais (entrants en les voreres, etc.) per a l'emplaçament de contenidors per a la recollida de RSU. Aquests espais hauran d'ubicar-se fora de les àrees destinades al pas de vianants; promouran l'ús de materials procedents del reciclatge com paviments i mobiliari urbà; i, garantiran la integració de les mesures preventives necessàries per no comprometre un ús diferent al previst al projecte en el futur.

- Protegir el patrimoni històric i cultural, considerant com a tal els elements aïllats i els conjunts urbans, rurals o paisatgístics, promovent la seva recuperació i rehabilitació o millora. Caldrà tenir especial atenció amb aquells elements inclosos al Catàleg de Masies i de Béns a protegir del POUM.

Art. 21 - ECOEFICIÈNCIA

Per tal d'assolir les exigències pactades al Conveni sobre Canvi Climàtic de les Nacions Unides (Protocol de Kioto) en qualsevol figura de planejament derivat del POUM, d'edificis de nova construcció o bé reconversions d'antigues edificacions i grans rehabilitacions, el sistema constructiu incorporarà, com a mínim, els criteris d'ecoeficiència que fan referència als quatre conceptes següents:

1. Ecoeficiència energètica:

- Adopció de criteris d'arquitectura bioclimàtica (ventilació creuada natural, aïllament tèrmic als edificis, façanes ventilades en orientació Sud-oest, etc.)
- Previsió, sempre que sigui possible, d'espais suficients per a la ubicació d'instal·lacions receptores d'energia solar o altres energies alternatives, tenint en compte la seva integració paisatgística.
- Implantació d'energia solar tèrmica per a la producció d'AC en habitatges i altres edificis com comportin usos amb consum d'AC.
- Implantació d'energia solar fotovoltaica per a la producció d'electricitat en els habitatges aïllats.
- Caldrà justificar adequadament aquells casos en que s'opti per una altra font energètica diferents a l'establerta en els apartats anteriors.

2. Ecoeficiència en l'ús de l'aigua:

- S'escolliran aixetes, equips de dutxa i inodors amb un distintiu reconegut pel qual quedi oportunament garantit l'estalvi d'aigua, segons les normes aplicables als estats membres de la Unió Europea.
- Instal·lació de xarxa de sanejament per a la gestió separada de les aigües residuals de diferent origen i foment dels sistemes de reutilització de l'aigua de pluja o la depuració de les aigües per a l'ús posterior.

- Reutilització de l'aigua de pluja per al manteniment de parcs públics d'acord amb la legislació vigent.
3. Ecoeficiència en l'ús de materials:
- Priorització d'ús de productes amb vida útil llarga i d'aquells materials provinents de recursos renovables o reciclats i de fàcil gestió com a residus, com ara l'ús d'àrids reciclats en els elements no estructurals de la urbanització i l'edificació, estimats en el 15% del total necessaris (ITEC 2003).
 - Priorització d'ús de productes amb garantia de qualitat ambiental de la Generalitat de Catalunya, ecoetiqueta ecològica de la UE, o altres etiquetes ecològiques certificades.
4. Sistemes de gestió de residus:
- Previsió d'espai suficient dins els establiments comercials, de serveis i habitatges per a fer la selecció en origen dels residus produïts per a cada una de les fraccions que es segreguin al municipi (envasos lleugers, FMO, vidre, paper i cartró i rebuig).

Secció 2. LLICÈNCIES I INFRACCIONS

Art. 22 – ACTES SUBJECTES A LLICÈNCIA

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 179 de la LU, i en general qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny. També restaran subjectes a llicència, autorització o permís municipal, les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'Intervenció integral de l'administració ambiental.
2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques amb competències concorrents, no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal. Totes les obres que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, estan exemptes de l'exigència de la llicència municipal.
3. Les llicències tindran caràcter públic.
4. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada.

Art. 23 – PROCEDIMENT

1. Les sol·licituds de llicències es tramitaran i resoldran d'acord al procediment establert en la legislació de règim local.
2. Les llicències per usos o obres justificades de caràcter provisional, que no haguessin de dificultar l'execució dels Plans, s'adequaran al règim que preveu l'article 53 de la LU, requeriran el previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, així com el compliment de les altres condicions del procediment per a l'autorització establertes a l'article 54 de la LU.

Art. 24 – 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. També s'hi adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.
2. Tot el que es disposa en aquest Pla 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 aquest Pla, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquest Pla 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. 25 – CLASSIFICACIÓ DE LES OBRES I DOCUMENTS NECESSARIS PER A LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIES

1. Als efectes de l'article 75 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, es consideren obres, que per a la sol·licitud de la llicència, han d'acompanyar el projecte tècnic i el full d'assumpció de la Direcció tècnica, signada per un tècnic competent i visats pel corresponent Col·legi professional, les següents:

- 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 de reforma que modifiquin la distribució interior de l'edifici.
- Les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
- Les d'urbanització i parcel·lació 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.
- La col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors.
- El canvi o reparació puntual d'elements estructurals.
- L'execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals.

2. Als efectes de l'article 96 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, per a les sol·licituds de llicència de les obres que no estan contemplades en el punt anterior d'aquestes ordenances, caldrà adjuntar una descripció escrita de les obres indicant la seva extensió, situació i pressupost. Per a les obres que es relacionen a continuació caldrà aportar també el full d'assumpció de la Direcció d'obra signada per un tècnic competent i visat pel corresponent Col·legi professional, per a les obres següents:

- La col·locació de marquesines per a comerços.
- La construcció de ponts, bastides i similars.
- L'estintolament de façanes.
- La reparació de cobertes i terrats.
- La construcció de pous i fosses sèptiques.
- La modificació de balcons, lleixes o elements sortints.
- La col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats.
- La construcció de barraques provisionals d'obres.

Art. 26 – CONDICIONS D'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquesta Normativa 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 costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveuen els articles 42, 43 i 44 de la LU.

3. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se a allò que disposa l'article 41 de la LU i els articles del Reglament que el desenvolupa.

Art. 27 – CADUCITAT, TERMINI I PRÒRROGA DE LES LLEIS

1. D'acord amb l'article 181 de la LU, el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de la data de notificació al promotor.
2. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreta també a l'article 181 de la LU.

Art. 28 – SEGUIMENT

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i la rasant, l'assenyalament de la qual s'estendrà a l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta.
3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han refet tots els mals i danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.
4. Si la comprovació resulta positiva i s'ha pavimentat la vorera, l'Ajuntament atorgarà la llicència de primera ocupació de l'edificació.

Art. 29 – ESTABLIMENT DE TERMINIS PER A EDIFICAR

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst als articles 167, 168, 171 i 172 de la LU amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.
2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament, en els termes que preveu l'article 169 de la LU, podrà constituir el registre municipal de solars, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

Art. 30 – INFRACCIONS URBANÍSTIQUES

Pel que fa als actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions, es regiran per allò que disposen els articles 197 i següents de la LU i l'article 267 del RLU.

Secció 3. ORDRES D'EXECUCIÓ, EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS

Art. 31 – ORDRES D'EXECUCIÓ

1. Els deures legals d'ús, conservació i rehabilitació dels propietaris de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions són els que es concreten a l'article 189 de la LU. Aquestes deures inclouen la conservació i rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.
2. L'incompliment de les ordres d'execució de les obres necessàries per a conservar les esmentades condicions permet la inclusió de la finca en el Registre municipal de solars sense edificar.

Art. 32 – DECLARACIÓ D’ESTAT RUÏNOS I ACORD DE DEMOLICIÓ

La declaració de l’estat ruïnós i l’acord de demolició total o parcial de les construccions, així com les disposicions que es dictin sobre habitabilitat dels immobles i el desallotjament pels seus ocupants, s’ajustarà al que disposa l’article 190 de la LU.

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS.

CAPÍTOL I - PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

Secció 1. PARÀMETRES GENERALS

Art. 33 – ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

1. En el sòl urbà i per a cada zona, el Pla estableix els valors dels paràmetres, als quals ha d'ajustar-se l'edificació.
2. En sòl urbanitzable i també en sòl urbà subjecte a Reforma Interior o a prèvia ordenació volumètrica seran els Plans Parcial urbanístics i els Plans Especials urbanístics els que, en base a les normes de cada zona fixaran els valors dels paràmetres als quals ha d'ajustar-se l'edificació.
3. Els sistemes bàsics d'ordenació de l'edificació i als que es refereixen aquestes normes són:
 - ordenació de l'edificació alineada a vial.
 - ordenació de l'edificació aïllada.

Art. 34 – PLANTA BAIXA

1. Pis baix de l'edifici a nivell del sòl, o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les Normes.
La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible, el paviment de la qual es trobi situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del vial, o del nivell natural del terreny en cas d'edificació aïllada.
En els casos de parcel·les amb davant a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada davant, com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals arribi al punt mig de l'illa.
2. Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçades útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercial i de magatzem i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços fins a 70 m².
3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.

Art. 35 – PLANTA SOTERRANI

1. Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació segons alineacions de vial són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures, per causa de desnivells, en qualsevol dels fronts de l'edificació.
2. En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en l'ús residencial i sanitari. Els soterranis, per sota del primer, només podran destinar-se a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.
No obstant podran autoritzar-se altres usos diferents del d'habitatge i del residencial, si es dota al local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres i el desallotjament, amb seguretat de les persones, en aquests events.
3. Els soterranis no podran ocupar més superfície que la potencial ocupació de la planta baixa excepte en els casos regulats per a cada zona i en tots els casos es respectaran les distàncies de separació als llinars de parcel·la.
Els accessos a soterranis tipus rampes o similars es podran situar al límit d'una finca veïna ó d'una paret mitgera en qualsevol de les zones.

4. L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,20 m.

Art. 36 – PLANTES PIS

Tota planta d'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
L'alçada de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m.

Art. 37 – PLANTA GOLFES

Solament estan permeses les golfes habitables per sobre de l'alçada reguladora màxima quan així ho indiquin les ordenances d'una zona. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçària lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació.

Art. 38 – PLANTA COBERTA

1. Per a aquells edificis acabats amb teulada, la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçària reguladora màxima, sense que en cap cas es trobi a més de 40 cm per sobre de l'últim forjat. El pendent de la teulada no podrà ser superior al 30%.

2. Per sobre dels plans definits per a la teulada podran sobresortir elements de ventilació, antenes, claraboies dels celoberts i plaques de captació d'energia solar. Les claraboies hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt. Pel que fa a les plaques, tampoc podran sobresortir més de 50 cm dels esmentats plans.

3. Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,00 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

4. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada.

5. Per a edificis acabats en terrassa el punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçària reguladora màxima.

6. S'admet l'ocupació parcial d'aquest espai amb elements tècnics d'aprofitament d'energies alternatives i renovables sempre i quan estiguin dins el gàlib que dibuixa un pla inclinat del 30% aplicat 40 cm per sobre de la intersecció del pla de la façana, amb la part superior dels sostres de la darrera planta pis construïda.

Art. 39 – ELEMENTS TÈCNICS DE LES INSTAL·LACIONS

Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents:

Filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració, o d'acumuladors; conductors de ventilació o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espais per a recorregut extra dels ascensors; i, fins i tot, per accés d'aquests al plànol de terrat o coberta; cossos d'escala d'accés al pla de terrat o coberta; elements de suport per a l'estesa i assecament de la roba i altres.

Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes Normes, hauran de preveure's en el projecte d'edificació, com a composició arquitectònica conjunta en tot l'edifici.

Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són en funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Art. 40 – PATIS DE VENTILACIÓ I IL·LUMINACIÓ

Per a la ventilació i il·luminació d'estances interiors, s'admetrà la construcció de patis amb celobert. Les dimensions dels patis seran les necessàries per a garantir les condicions d'habitabilitat mínimes fixades en el Decret d'habitabilitat dels habitatges.

Art. 41 – OCUPACIÓ MÀXIMA I SEPARACIONS A LÍMITS DE PARCEL·LA

En les normes de cada zona es fixen els percentatges d'ocupació màxima de parcel·la per l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos i elements sortints.

Tots cossos i elements sortints, amb l'excepció dels ràfecs de coberta amb una volada màxima de 70 cm, hauran de respectar les separacions a límits de parcel·la.

El soterrani respectarà les separacions a veïns fixades per cada zona, així com l'ocupació fixada en l'article 61 d'aquesta normativa.

Art. 42 – L'ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NET

Dins cada una de les zones i subzones, es fixa com a paràmetre bàsic l'índex d'edificabilitat net. Aquest índex multiplicat per la superfície de cada parcel·la dóna el sostre màxim admissible dins cada una d'elles.

Art. 43 – SEPARACIONS MÍNIMES

1. Les separacions mínimes de l'edificació al davant de la via pública, al fons de parcel·la i als seus llindars laterals, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints, els soterranis i les edificacions auxiliars.

2. Les plantes soterranis dels edificis o les resultants de desmunts, nivellacions de terreny o excavacions, hauran, en el cas d'habitatges unifamiliars, respectar les distàncies mínimes als llindars de parcel·la, excepte si es tracta de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la citada part no excedeixi el quinze per cent de la superfície lliure. En un altre cas, s'estarà en allò disposat en l'article que regula l'ocupació màxima de parcel·la.

3. En les zones de separació de les edificacions s'hi podran ubicar instal·lacions complementàries destinades al lleure vinculat a l'habitatge (piscines, terrasses i barbacoes descobertes) sempre que no sobresurtin més que el nivell de la planta baixa i es situïn a una distància mínima de 1 m respecte de les finques veïnes o vials.

Art. 44 – CONSTRUCCIONS AUXILIARS

Es permet en aquests tipus d'ordenació la construcció de cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, amb destinació a garatges, dipòsit de material de jardineria, vestuaris, barbacoes i altres anàlogues.

La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà a allò establert en la regulació de cada zona, i en el seu cas, allò disposat en el POUM o en el Pla Parcial, en quant a sostre edificable, ocupació, altura màxima i separacions mínimes als llindars de parcel·la. En cap cas tindran una alçada màxima superior a 3,00 m i s'ajustaran als criteris d'ordenació de cada zona.

Es disposaran aïllades o adossades a l'edifici principal, havent-se de respectar les distàncies a límits indicades per a cada zona. Serà possible ocupar la zona de separació a límits de les finques sempre que es presenti acord subscrit pels propietaris colindants.

Art. 45 – TANQUES

1. Les tanques amb davant a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests.

2. L'altura de les tanques es mesurarà des de la vorera o rasant de l'espai públic, segons el cas, permetent-se, quan hi hagi desnivells, efectuar salts amb una altura màxima de 40 cm.
3. Cas de que el nivell natural del solar en el front a vial o espai públic fos més alt que la rasant de la vorera, les alçades de la paret de tanca es mesuraran damunt el nivell natural del terreny, havent-se d'acomplir la condició de que l'altura màxima d'obra opaca sigui de 3 m sobre la rasant de la vorera.
4. Serà obligatori presentar plànol detallat de les parets de tanca en tots els límits del solar a totes les sol·licituds de llicència d'obres que afectin a edificacions de tipologia aïllada.

Art. 46 – COSSOS SORTINTS

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

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

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

Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa i la seva volada es regula a la zona corresponent. El límit lateral de vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana a 1,00 m de la paret mitgera.

Els cossos sortints que volin entre espais públics de lliure accés com carrers, places, aparcaments, etc. mantindran sobre qualsevol punt de l'espai lliure una alçada mínima de 3,00 m.

A les façanes a vial o espai públic només es permeten els cossos oberts amb una volada limitada per la menor de les dimensions següents:

- 10% de l'amplada del vial.
- l'amplada de la vorera si n'hi ha.
- vol màxim de 0,80 m.

Art. 47 – ELEMENTS SORTINTS

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

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més de 15 cm, excepte a la planta coberta, o el ràfec podrà volar 60 cm.

Secció 2. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

Art. 48 – PARÀMETRES ESPECÍFICS

1. En el tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial, els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació són:

- alineacions de vial
- línia de façana
- amplada del carrer o vial
- altura reguladora màxima
- número màxim de plantes
- mitgeres
- illa de cases
- profunditat edificable

- espai lliure interior d'illa de cases
- retranqueig de l'edificació

2. Tantes vegades com s'utilitzin aquestes normes els conceptes citats, tindran el següent significat:

- a) Alineació de vial: És la línia que s'estableix al llarg dels vials límits a l'edificació
- b) Línia de façana: És el tram d'alineació que pertany a cada parcel·la.
- c) Amplada del vial: És la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Ve grafiada als plànols d'ordenació.
- d) Alçada reguladora màxima: A la que poden arribar les edificacions, excepte excepcions expresses, mesurada a la línia de contacte entre el pla de façana i el pla superior del forjat de coberta.
- e) Número màxim de plantes: Número màxim de plantes permeses, dins de l'altura reguladora. Han de respectar-se conjuntament aquestes dues constants: altura i número de plantes.
- f) Mitgeres: És la part lateral o posterior, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments fins la coberta, malgrat que la seva continuïtat s'interrompi per patis de llums o patis de ventilació de caràcter mancomunat.
- g) Illa de cases: Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.
- h) Profunditat edificable: És la distància normal a la línia de façana que limita que per la seva part posterior a l'edificació.
- i) Espai lliure interior d'illa: És l'espai lliure d'edificació o edificable en el seu cas, només en planta baixa i soterranis que resulti d'aplicar les profunditats edificables.
- j) Retranqueig de l'edificació: És el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres. El retranqueig pot ser d'illa, d'edificacions o de plantes.

Art. 49 – ALINEACIÓ DE VIAL

1. En el tipus d'ordenació regulat en aquesta secció, l'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de separacions permeses.
2. Les separacions permeses són les que disposen de les normes del POUM al regular el règim de les diferents zones. Quan les Normes permeten separacions de l'edificació al vial, aquests se subjectaran a allò disposat en el corresponent article.

Art. 50 – AMPLADA DEL VIAL

1. Si les alineacions de vialitat estan constituïdes per rectes i corbes paral·leles tals que la seva distància sigui constant en tot un tram de vial entre dos transversals, es prendrà aquesta distància com amplada de vial.
2. Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten irregularitats es prendrà com amplada de vial per a cada costat del carrer comprès entre dos de transversals la distància puntual menor entre les dues alineacions considerades en el tram que es tracti.

Art. 51 – ALÇADA REGULADORA MÀXIMA D'UN EDIFICI REFERIDA AL CARRER, NÚMERO DE PLANTES I ALÇADA MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes, és l'establert pel POUM en cada zona.
2. L'altura es mesurarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrancada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents de coberta (últim forjat).
3. Per sobre de l'alçada reguladora màxima, només es permetran la planta coberta definida a l'article 38 (planta coberta).

4. La determinació del punt en que es mesurarà l'alçada serà diferent per cada un dels següents supòsits:

a) Edificis amb front a una sola via.

Si la rasant del carrer, agafada en la línia de façana és tal que la diferència de nivells entre el punt més alt i el punt més baix de la mateixa és inferior a 1,20 m, l'alçada màxima es prendrà en el centre de la façana, a partir de la rasant la vorera en aquell punt. Si, pel contrari, aquesta diferència de nivells és major de 1,20 metres i no sobrepassa 1,80 metres, la mencionada alçada es prendrà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota de la cota en l'extrem de la línia de façana de major nivell.

Quan la diferència de nivells entre el punt més alt i el punt més baix de la façana sobrepassi aquesta dimensió d'1,80 metres, la façana es dividirà en els trams necessaris per no sobrepassar aquesta dimensió, considerant a efectes de càlcul de l'alçada reguladora màxima, cada tram com a façana independent.

b) Edificis en solars amb front a dos o més vies.

Els edificis en solars amb front a dos vies que no formin cantonada ni xamfrà es regularà l'alçada màxima independentment en cada carrer. L'alçada màxima mesurada en cada carrer prevaldrà fins a la meitat de la parcel·la que llinda amb el mateix.

En els edificis en alineació de vial, amb façanes donant front a dos o més vies formant xamfrà, pel càlcul de l'alçada reguladora màxima, es desplegaran les façanes com si es tractés d'una sola, i s'aplicaran els mateixos criteris fixats en l'apartat anterior, per a edificis amb front a una sola via.

5. Alçada màxima de l'edificació. És l'alçada màxima de l'últim element exterior de coberta com per exemple el carener (no s'inclouen les xemeneies ni les antenes).

Art. 52 – TRACTAMENT DE LES PARETS MITGERES

Quan, com a conseqüència de diferents altures reculades o d'altres causes puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb material de façana.

Art. 53 – PROFUNDITAT EDIFICABLE

La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior de l'edificació assenyalades en els plànols.

Si no es regula a cada zona la profunditat edificable de cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts.

Art. 54 – RETRANQUEJOS

Les edificacions podran separar-se de l'alineació oficial del carrer en qualsevol de les diferents plantes amb la condició que s'asseguri que el retranqueig no donarà lloc a la vista de parets mitgeres existents o possible de les edificacions de les parcel·les contigües, encara que fossin tractades com façanes. Aquest retranqueig no modificarà la situació de la línia de profunditat edificable màxima.

Secció 3. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 55 – ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA I MOVIMENT DE TERRES

Serà obligatori presentar plànol topogràfic detallat en totes les sol·licituds de llicència d'obres, en el que s'hi grafiaran les rasants naturals i projectades, així com totes les obres complementàries previstes.

En casos en què sigui imprescindible l'anivellació del sòl, en terrasses, aquestes hauran d'acomplir les següents condicions:

- a) En el sentit del pendent, els terraplens i desmunts han de quedar inclosos dins una línia que arranqui a 1,5 m per damunt del límit inferior de la parcel·la i a 1,5 m per sota del límit superior.
- b) No es permet alterar en ± 1 m la rasant natural del terreny a les bandes de 2 m d'amplada contigües als límits de parcel·la, excepte al front del vial.
- c) Fora de les bandes descrites en el punt anterior, el desmunt màxim permès és d'1,80 m i el terraplenat d'1,2 m. En murs de contenció tindran una altura màxima mesurada des de la part inferior de 3 m.
- d) Per l'accés exterior a la planta soterrani es permet un **desmunt de 2,00 m**.

Art. 56 – ALÇADA REGULADORA MÀXIMA, NÚMERO DE PLANTES I ALÇADA MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.
2. En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se en una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de la planta baixa.
3. Per sobre de l'alçada màxima només es permetrà:
 - a) La coberta definitiva de l'edifici, plana o de pendent inferior al 30%, i el començament del qual es situï a l'alçada no superior a la màxima. Les golfes resultants no seran habitables com a habitatge independent.
 - b) Les càmares d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb altura total de 60 cm.
 - c) Les baranes fins a una alçada màxima d'1,80 m.
 - d) Els elements tècnics de les instal·lacions.
 - e) Els remats de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.
4. Alçada màxima de l'edificació. És l'alçada màxima de l'últim element exterior de coberta com per exemple el carener (no s'inclouen les xemeneies ni les antenes).

Art. 57 – SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ

1. Els terrenys que quedin lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la no podran ser objecte, en superfície, d'un aprofitament que no sigui el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades en la parcel·la o parcel·les.
2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes Normes per als patis mancomunats.

CAPÍTOL II - REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS

Secció 1. CLASSES D'USOS I ACTIVITATS

Art. 58 – CRITERIS DE CLASSIFICACIÓ

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

- a) segons la permissivitat.
- b) segons el domini.
- c) segons l'activitat.

Art. 59 - CLASSIFICACIÓ D'USOS SEGONS LA PERMISSIVITAT

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos permesos dels usos prohibits
2. Són usos permesos els expressament admesos a la corresponent regulació de zona. Als usos permesos se'ls hi pot requerir limitacions, d'on en resulta la següent classificació:
 - a) Usos compatibles: Els que poden ser simultanis i coexistir.
 - b) Usos condicionants: Els que requereixen regulacions específiques de l'entorn.
 - c) Usos condicionats: Els que necessiten de certes limitacions per a ser admesos.
 - d) Usos provisionals: Els que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels Plans, poden ser autoritzats amb caràcter provisional en els termes disposats pels articles 53 i 54 de la LU.
3. Els usos prohibits són els que no s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl.

Art. 60 - CLASSIFICACIÓ D'USOS SEGONS EL DOMINI

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
4. Usos col·lectius són els privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

Art. 61 - CLASSIFICACIÓ I REGULACIÓ D'USOS SEGONS L'ACTIVITAT

1. L'ús d'habitatge és destinat a l'allotjament o residència familiar.
Ús d'habitatge unifamiliar: És el que correspon a la utilització de l'habitatge situat en parcel·la independent i amb accés exclusiu per a cada habitatge.
Ús d'habitatge plurifamiliar: Utilització de l'habitatge quan aquest s'organitza de manera que en cada parcel·la s'agrupen diversos habitatges amb espais i accessos comuns.
2. Ús d'allotjament turístic. Segons la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya, es classifiquen les modalitats següents:
Ús d'establiments hotelers: És el que correspon a aquells establiments que presten servei d'allotjament als usuaris turístics d'una manera habitual i mitjançant preu.
Ús d'apartament turístic: Correspon a aquells edificis o conjunt d'habitatges que s'ofereixen, amb els serveis turístics corresponents i, mitjançant preu, a usuaris que desitgen fer-hi una estada temporal.

Ús d'establiment de turisme rural: És el que correspon a establiments que presten allotjament als usuaris turístics en habitacions o habitatges rurals d'una manera habitual i mitjançant preu.

Ús de càmpings: Tenen la consideració de càmping els espais d'ús públic degudament delimitats destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows. Aquest ús requereix la tramitació d'un Pla Especial Urbanístic tal com determinen els articles 47.6.e. i 67.1.c. de la LU.

Les edificacions seran exclusivament de planta baixa i rebran un tractament formal d'acord al caràcter de la zona i mai podran ésser utilitzades per donar allotjament. Queda prohibida la lliure acampada.

3. Ús comercial: La seva definició i classificació s'ajusta a l'establert a la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.

És el que correspon als locals i les instal·lacions cobertes o sense cobrir, oberts al públic, que són a l'exterior o a l'interior, d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall.

4. Ús d'oficines i serveis privats: Comprèn les activitats administratives, serveis professionals, financers, d'assegurances, o similars efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

5. Ús de magatzem: S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

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 al trànsit.

L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial.

6. Ús d'indústria: Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades.

L'ús industrial ve regulat a través d'unes categories que el classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius, danys i alteracions sobre el medi ambient i per l'entorn on són situades.

7. Ús sanitari-assistencial: És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars.

També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de gent gran, etc. sempre i quan es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i per tant no siguin assimilables a ús residencial, així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

8. Ús socio-cultural: Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i artística, i les de caràcter religiós. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, casinos, sales d'art i d'exposició, etc., així com

també esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.

9. Ús educatiu: Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció i similars) i nivells oficials (preescolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

10. Ús de restauració i espectacles: És el referent a restaurants, bars i establiments de beguda i cafès, amb espectacle o sense, sales de festa i en general totes aquelles activitats que han de complir la Llei 10/1990, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics.

11. Ús recreatiu: És el referent a les activitats de lleure i de l'espai, no compreses en cap altra qualificació que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

12. Ús esportiu: Inclou els locals i edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport.

13. Ús 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.

14. Ús pecuari: Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, viviers, etc.

15. Ús forestal: Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen.

16. Ús d'activitats extractives: Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. Aquest ús serà sempre provisional i necessitarà una llicència municipal prèvia, a més de les autoritzacions corresponents i, en especial, les establertes a la Llei 12/81.

17. Ús de garatge-aparcament: Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics. Perquè s'admeti la destinació exclusiva d'un edifici a l'ús d'aparcament, cal que, en la regulació de la zona corresponent s'especifiqui la seva possible exclusivitat (garatge-aparcament). Pel contrari, quan l'ús d'aparcament només sigui admès (garatge), s'entendrà que aquest serà complementari a d'altres usos.

Per a cada plaça d'aparcament s'ha de preveure una superfície de 2,50 m d'amplària per 4,5 m de llargada.

Al menys un 2% de les places seran destinades a disminuïts físics, tindran una dimensió de 3,50 m per 5,00 m i estaran ubicades al més a prop possible de l'accés.

La repercussió global de cada plaça considerant els elements comuns de l'aparcament és de 25 m² de superfície.

Els garatges que tinguin més de **4 places** d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 m i un pendent màxim del 4%. Les rampes d'accés tindran un pendent màxim del 20%, i del 16% si es per utilització conjunta de vehicles i persones, amb una amplària mínima de 3,00 m.

18. Edificis independitzats: Als efectes de compatibilitzar l'ús industrial amb el residencial en edificacions entre mitgeres, s'entén per edifici independitzat, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell amb parets de separació amb els predis confrontats a partir dels

fonaments, deixant un espai lliure mitjà de 15 cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, excepte a les façanes on es disposarà d'aïllament per juntes de dilatació, i a la part superior, on es disposarà una tanca o protecció amb material elàstic.

Secció 2. REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS

Art. 62 - REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS

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

1. La primera categoria comprèn aquelles activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència, compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no puguin ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.

2. Les activitats de segona categoria inclouen les indústries o tallers amb menys de vuit llocs de treball, compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no poden ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat. Inclou les activitats de l'annex III del Decret 136/1999, de 18 de maig, pel que s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental de Catalunya.

3. Les activitats de tercera categoria són aquelles que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques o accidents, si bé amb risc baix d'incidència medi-ambiental. Inclou les activitats del grup C del Decret 322/1987. Inclou les activitats de l'annex II.2 del Decret 136/1999, de 18 de maig, pel que s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental de Catalunya.

4. La categoria quarta comprèn aquelles activitats de caràcter perillós. Són aquelles que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques i accidents si bé amb risc mitjà d'incidència medi-ambiental. Inclou les activitats del grup B del Decret 322/1987 i les de l'article 4 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989. Inclou les activitats de l'annex II.1 del Decret 136/1999, de 18 de maig, pel que s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental de Catalunya.

5. La categoria cinquena comprèn aquelles activitats que poden tenir emissions atmosfèriques i accidents amb risc alt d'incidència medi-ambiental. Inclou les del grup A del Decret 322/1987, les de l'article 6 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989 i annex Decret 114/1988. Inclou les activitats de l'annex I del Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental de Catalunya.

En general les activitats de categoria superior a segona no seran tolerades a menys de 14 m d'edificis d'usos religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari; i viceversa.

Art. 63 - DISPOSICIONS REFERENTS A LES ACTIVITATS DE CATEGORIA SUPERIOR A LA SEGONA

Les activitats de segona categoria o superior, colindants amb edificis d'habitatges, només s'admetran en edificis aïllats o independitzats havent de complir a més les condicions següents:

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

Art. 64 - CLASSIFICACIÓ DE SITUACIONS RELATIVES A L'ACTIVITAT

Per tal de tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació amb el seu entorn, les diferents situacions on es pot ubicar una activitat es classificaran en:

1. Situació 1a:

- En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per espais comunitaris.
- En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge.

2. Situació 2a:

- En planta baixa o inferior d'edifici d'habitatges amb accés independent.
- En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu.

3. Situació 3a: En zones industrials properes al nucli urbà

- En edificis independitzats amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat
- En edificis independitzats amb façana al carrer i exclusiu a una activitat.

4. Situació 4a: En zones industrials separades del nucli urbà

- En edificis aïllats situats en zones industrials.
- En edificis aïllats 7 m de les parcel·les veïnes situats en zones industrials, dedicats a una única activitat.

5. Situació 5a: En zones industrials allunyades del nucli urbà

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

Art. 65 - LÍMITS MÀXIMS A CADA CATEGORIA

1. Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les situacions possibles, es refereixen als elements següents i es relacionen a la Taula I:

Taula I. Relació categoria-situació

| CATEGORIA | SITUACIONS | | | | | | | | | PARÀMETRES |
|-----------|------------|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|-----------------------------|
| | 1a | 1b | 2a | 2b | 3a | 3b | 4a | 4b | 5 | |
| Primera | | 100 | 100 | 125 | | | | | | Densitat de potència |
| | 10 | 15 | 40 | 50 | | | | | | Potència màxima contractada |
| Segona | no | no | 100 | 125 | ilm. | ilm. | | | | Densitat de potència |
| | no | no | 40 | 50 | 375 | 375 | ilm. | ilm. | ilm. | Potència màxima contractada |
| Tercera | no | no | no | no | ilm. | ilm. | ilm. | ilm. | ilm. | (Tots) |
| Quarta | no | no | no | no | no | no | No | ilm. | ilm. | (Tots) |
| Cinquena | no | no | no | no | no | no | no | no | ilm. | (Tots) |

- densitat de potència contractada (en w/m^2)
- total Potència màxima contractada (kw)

CAPÍTOL III - REGULACIÓ DEL RISC D'INCENDIS I EXPLOSIONS

Art. 66 - OBJECTE I ÀMBIT D'APLICACIÓ

Condicions generals

Totes les edificacions i les activitats compliran el Codi Tècnic de l'Edificació DB SI Seguretat en cas d'incendi, o la Normativa vigent en cada moment.

A més, depenent del tipus de material que es manipuli o emmagatzemi a l'activitat, li serà d'aplicació la normativa corresponent de seguretat industrial que li pertoqui, havent de justificar en el projecte de l'activitat a presentar a l'ajuntament el seu compliment i aportar còpia de les autoritzacions atorgades pels Serveis d'Indústria de la Generalitat o de l'Òrgan competent en matèria d'autoritzacions.

Condicions particulars

Qualsevol edificació o activitat que es vulgui implantar i de la qual els Serveis Tècnics Municipals dubtin sobre la seva incidència referent al seu risc d'incendi o explosió o de la seva repercussió al veïnat immediat, els Serveis Tècnics Municipals requeriran un informe favorable emès per la Direcció General d'Emergències i Seguretat Civil de Girona (Bombers).

CAPÍTOL IV - CONDICIONS D'HABITABILITAT I ACCESSIBILITAT

Art. 67 - HABITABILITAT

Tots els habitatges hauran de complir les condicions d'habitabilitat previstes en el decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat o la normativa que la substitueixi.

Art. 68 - ACCESSIBILITAT

Tots els edificis, públics o privats, hauran de complir les condicions d'accessibilitat previstes en el decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat o la normativa que la substitueixi.

Totes les obres d'urbanització, de millora urbana, obres civils, o qualsevol actuació a la via pública, hauran de complir les condicions d'accessibilitat previstes en el decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat o la normativa que la substitueixi.

TÍTOL III. PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL I PAISATGÍSTIC

CAPÍTOL I – MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE

Art. 69 - EL PAISATGE URBÀ COM A BÉ D'INTERÈS COL·LECTIU

El paisatge urbà del nucli i del seu entorn, és el que defineix en gran manera el seu nivell de qualitat de vida, i com a tal aquest POUM el considera en el seu conjunt, com un bé d'interès col·lectiu.

La transformació del paisatge urbà, que suposen les noves construccions, instal·lacions, o modificacions de les existents se supeditaran a l'interès públic del seu gaudiment, i en aquest sentit l'Ajuntament fixarà les mesures per evitar-ne el deteriorament i per incentivar-ne la seva protecció, manteniment i millora.

Art. 70 - CONSERVACIÓ DE FINQUES, PARCEL·LES I EDIFICIS

La propietat de les edificacions, urbanitzacions d'iniciativa particular, finques, solars, cartells i instal·lacions, les haurà de conservar en un estat que garanteixi la seva seguretat, salubritat i ornat públic, obligant-se a fer les obres de manteniment i reparació que siguin necessàries.

L'incompliment d'aquestes obligacions podrà donar lloc a les sancions corresponents, i a l'execució subsidiària de les obres per part de l'Ajuntament, amb càrrec a la propietat.

Art. 71 - PROTECCIÓ DEL PAISATGE URBÀ I EL SEU ENTORN

A fi de protegir la imatge i la qualitat del paisatge de les diferents àrees urbanes del municipi, l'Ajuntament vetllarà perquè les intervencions en edificació o ús del sòl no desvirtuïn ni incideixin negativament en el paisatge urbà actual o el seu entorn. A tal efecte es prohibeixen les edificacions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells, instal·lacions, materials o colors que per la seva situació, volum o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on es situïn.

En els espais no edificats no s'admetran intervencions de moviments de terres, aterrossaments, murs, tales intensives d'arbrat, o altres que comportin una alteració important del paisatge de l'entorn a on es situïn.

L'Ajuntament podrà fixar a posteriori les mesures correctores adients en cada cas, per a la restauració del paisatge urbà alterat.

Art 72 - SOSTENIBILITAT EN L'EDIFICACIÓ

L'Ajuntament podrà establir incentius per a promocionar mesures d'eficiència i en els consums d'aigua dels edificis, així com en la utilització dels materials mediambientalment més adequats, o àrids reciclats en els elements no estructurals de la urbanització.

Art. 73 - PUBLICITAT

La implantació de cartells o anuncis, necessita la corresponent llicència municipal.

No s'admetran els cartells que per la seva dimensió, color o lluminositat, incideixin negativament en la percepció del paisatge urbà circumdant. Tampoc s'admetran cartells en les parets mitgeres al descobert.

L'Ajuntament podrà rescindir l'autorització o fixar condicions per a la seva modificació, sempre que es justifiqui per raons d'integració en el paisatge urbà circumdant.

Els cartells s'hauran de mantenir amb bon estat de conservació. L'incompliment d'aquesta obligació facultarà a l'Ajuntament per a la rescissió de l'autorització i l'ordenament de la seva retirada.

La seva col·locació no provocarà l'incompliment de la normativa d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

Els cartells i anuncis publicitaris de promoció i benefici privats es col·locaran al límit de l'espai públic, i es necessitarà l'autorització de la propietat que hi confronti.

CAPITOL II – GESTIÓ DE LES AIGÜES

Art. 74 - DISTRIBUCIÓ I CONSUM D'AIGUA POTABLE

A fi de racionalitzar i controlar el consum d'aigua potable, l'Ajuntament fixarà les mesures adients, en cada moment, per reduir el consum d'aigua potable, així com el sistema de control de pèrdues en la xarxa, i la substitució i millora dels sectors amb fuites.

Art. 75 - XARXES DE CLAVEGUERAM I D'AIGÜES PLUVIALS

En totes les zones de nova urbanització, o de renovació de les infraestructures existents, es preveurà una xarxa de recollida d'aigües pluvials independent de la xarxa de clavegueram. La xarxa d'aigües pluvials, es conduirà a la riera o torrent més proper, i s'arbitraran les mesures adients de senyalització i control per evitar la connexió d'aigües residuals a la mateixa.

Per a l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si resulta necessari, 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.

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 la Junta de Sanejament. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada.

En els sectors industrials, abans de l'abocament al medi de les xarxes d'aigua de pluja, s'inclouran cambres de retenció per evitar que els possibles vessaments accidentals afectin a la xarxa hídrica.

CAPÍTOL III – GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS

Art. 76 - TIPUS DE RESIDUS SÒLIDS

En funció de la seva procedència, es classifiquen els residus, en residus sòlids domèstics, residus industrials, residus procedents d'enderrocs o altres residus de la construcció, i residus vegetals de jardineria.

Art. 77 - TRACTAMENT DE RESIDUS

L'Ajuntament fomentarà mitjançant les corresponents ordenances municipals, el reciclatge o la valorització de tots els residus generals al municipi, així com la seva reducció o control en origen.

Els nous creixements urbanístics hauran d'incloure els espais reservats a infraestructures de recollida selectiva.

La recollida, transport, reciclatge, valorització o eliminació de residus, s'adequarà al que estableixi la normativa vigent en cada moment.

- Llei 6/1983, de 7 d'abril, sobre residus industrials (modificada per la Llei 15/1987, de 9 de juliol, i Decret Legislatiu 2/1986, de 4 d'agost).
- Decret 142/1984, d'11 d'abril, sobre classificació de residus industrials.
- Ordre de 17 d'octubre de 1984, sobre el contingut dels models de documents i procediments a utilitzar per a diverses tramitacions de la Llei 6/1983, de 7 d'abril, sobre residus industrials.
- Ordre de 6 de setembre de 1988, sobre prescripcions en el tractament i l'eliminació dels olis usats.
- Decret 2/1991, de 26 de setembre, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents en matèria de residus industrials.
- Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora de residus.
- Decret 217/1999, de 27 de juliol, sobre la gestió de vehicles fora d'ús.
- Decret 43/2000, de 26 de gener, del Fons de gestió de residus.
- Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.

CAPÍTOL IV – REGULACIÓ DE FEMS I PURINS

Art.78 -OBJECTE D'ÀMBIT I APLICACIÓ

Aquest capítol té per objecte regular la funció de protecció medioambiental produïda per l'aplicació de fems i purins, 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 fems i purins com males olors, transmissió de malalties, contaminació, etc.

Art. 79 - CONDICIONS EXIGIBLES A L'APLICACIÓ DE FEMS I PURINS

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

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

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

3. Tota l'aplicació de fems i purins, quan bufin els forts vents dominants en la zona, i afecti el casc urbà, nucli habitat o habitatge, queda prohibit, excepte per causes d'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 determinades parcel·les actuïn 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, lleres, rieres, o branques (aigües superficials).

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

CAPÍTOL V – REGULACIÓ DE LES EMISSIONS DE L'ATMOSFERA

Secció 1. CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

Art. 80 – ACTIVITATS POTENCIALMENT CONTAMINADORES

Activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera és aquella que, per raó de les seves emissions provoqui la presència en l'aire de substàncies que impliquin risc, dany o emanacions molestes o pudents per a les persones i per als bens de qualsevol naturalesa.

La relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera és la que s'indica al Decret 322/1987, de 23 de setembre, de desplegament de la Llei 7/1989, de 5 de juny, que modifica la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de Protecció de l'ambient atmosfèric de la Generalitat de Catalunya o en les normes que la complementin o substitueixin.

Ateses les capacitats moderades de l'atmosfera envers L'SO₂, les PST, el CO i el NO₂, l'admissió de noves indústries requerirà en cada cas un estudi previ de dispersió dels contaminants potencialment emesos, en funció dels valors d'emissió, per tal d'avaluar l'impacte sobre la zona d'influència.

En els projectes de sol·licitud d'autorització ambiental, a la sol·licitud de llicència ambiental o, si s'escau, a la comunicació de l'activitat d'acord amb el que estableix la Llei 3/1998, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, hauran de constar com a documentació complementària les característiques dels enllumenats exteriors, segons preveu la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn (article 10), i un estudi d'impacte acústic d'acord amb l'annex 10 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

Art. 81 – CLASSIFICACIÓ DE LES ACTIVITATS EN FUNCIÓ DE LA CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

D'acord amb el que estableix el Decret 322/1987, de 23 de setembre, de desplegament de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de Protecció de l'ambient atmosfèric, s'estableixen els grups següents, per classificar les activitats en funció de la repercussió sobre l'ambient:

Grup A: Activitats especialment contaminadores de l'atmosfera que s'han d'instal·lar en zones especials.

Grup B: Activitats molt contaminadores de l'atmosfera que han de disposar de les instal·lacions adients perquè es respectin els nivells admissibles d'immissió de contaminants a l'atmosfera.

Grup C: Activitats contaminadores de l'atmosfera que hauran de mantenir en tot moment els nivells d'immissió de contaminants per sota dels nivells màxims admissibles.

Grup D: Activitats no incloses en els grups A, B, C, de les quals els nivells d'immissió de contaminants estan per sota dels nivells màxims admissibles.

Les activitats que siguin classificades en els grups A i B, no son admeses en cap zona de l'àrea del terme municipal.

Art. 82 – LÍMITS DE LES EMISSIONS A L'ATMOSFERA

1. Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen al Decret 833/1975, de 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/1972, de 22 de desembre, de Protecció de l'ambient atmosfèric, o altra normativa que el substitueixi o complementi.

2. No es poden llençar a l'exterior, fums, bafes, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o temperatura diferent que l'ambient per les façanes i els patis de tot tipus. Se n'exceptuen les instal·lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 kfrigories/hora, sempre que la temperatura del flux d'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent del de l'entorn.

3. L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer mitjançant xemeneies o conductes que sobresurtin per damunt la teulada, i la seva alçada i característiques seran les adequades per evitar molèsties als predis veïns.

Secció 2. CONDUCTES D'EVACUACIÓ DE FUMS

Art. 83 – CLASSIFICACIÓ DELS CONDUCTES DE FUMS

Els conductes de fums es classifiquen en les tres categories següents:

- a) Els corresponents a xemeneies, estufes i cuines d'ús domèstic individual.
- b) Els que pertanyen a estufes i cuines d'ús col·lectiu o activitats i a calderes de calefacció per a un sol habitatge.
- c) Els de calderes de calefacció central col·lectiva i cremador d'escombraries.

Art. 84 – REQUISITS SEGONS ELS TIPUS DE CONDUCTES

Tot conducte de xemeneia haurà de sortir verticalment pel terrat o la teulada i enlairar-se la seva sortida de fums per damunt de la coberta exterior de l'edifici, en aquest punt, en la mida que a continuació s'indica:

1. Categoria A: L'esmentada elevació és, almenys, d'1,00 m. Si dista menys de 3 m d'una construcció habitable, pròpia o aliena, dita elevació es compta sobre la coberta de la construcció més alta.
2. Categoria B: L'elevació mínima és de 2,00 m. A més, quan existeixen construccions properes, pròpies o alienes, habitables, aquestes sortides de fums han de quedar per sobre d'un gàlib pla, format per una recta vertical damunt la cara externa de la paret de l'esmentada construcció, de 2,00 m d'alçada per damunt de la coberta d'aquesta última; una recta horitzontal de 2,00 m de longitud, en direcció vers la xemeneia a partir de l'extrem superior de la primera; i, per últim, una altra recta descendent del final de l'anterior, amb pendent d'1 m de base per 2 m d'alçada.
3. Categoria C: A més de les prescripcions corresponents a les de la categoria B, han d'ésser instal·lades en forma i amb les precaucions necessàries per evitar qualsevol suposat de pol·lució atmosfèrica o perjudici general.

Art. 85 – CONDICIONS GENERALS

El material de les xemeneies serà MO, metàl·lic. En el supòsit que la seva instal·lació pugui provocar canvis tèrmics en els locals i habitatges veïns, hauran de ser de doble camisa aïllant o la solució adoptada haurà d'evitar la transmissió de temperatura. Igualment, el muntatge haurà d'evitar les fuites de fums i olors.

La instal·lació del barret no invertirà el sentit de sortida del fluid.

El diàmetre de la canonada haurà de calcular-se considerant que el pas del fluid no provoqui sorolls a les finques veïnes.

No es podran utilitzar les llars de foc en locals d'ús col·lectiu o activitat, per a la cocció a menys que es realitzi un estudi per adaptar-les a fi d'evitar el perill d'incendis. No es podran comunicar els tubs d'evacuació de les llars de foc amb els procedents de la cocció d'aliments.

Les evacuacions de fums dels locals comercials o de qualsevol activitat no es podran connectar a conductes que pertanyin a la comunitat; es a dir, seran d'ús exclusiu per a l'activitat i hauran d'arribar fins a la coberta de l'edifici, l'alçada estarà en funció de la seva categoria.

Entre els tubs i els motors hi haurà elements que evitin la transmissió de sorolls. La subjecció dels tubs als elements estructurals dels edificis hauran de disposar de sistemes que garanteixin la

no transmissió de vibracions.

No es podran fer instal·lacions de sortides de fums, procedents de la cocció o de la combustió d'elements de calefacció a la part baixa de l'interior dels patis d'illa, encara que compleixin la condició del gàlib pla.

CAPÍTOL VI – REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS

Art. 86 – ÀMBIT D'APLICACIÓ

Queden sotmesos al compliment i observança d'aquest article tots els establiments i les activitats industrials, comercials i administratives, de serveis i infraestructures, tant públiques com privades, situats en el terme municipal.

Art. 87 – DEFINICIONS, NOTACIONS, UNITATS I PARÀMETRES DE MESURA

Aquesta normativa adopta les definicions, notacions i unitats que figuren en el Codi tècnic de l'edificació.

Per a la correcta interpretació de termes acústics que no hi són inclosos es recorrerà al significat que aparegui en les normes U.N.E. i en el seu cas en les normes I.S.O. De tot això se n'exceptuen les definicions específiques que es descriuen a continuació.

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

1. Nivell sonor.- Per determinar els nivells d'avaluació de la immissió i de l'emissió sonora en diferents àmbits i ambients, s'aplicarà el que determina la Llei de protecció contra la contaminació acústica vigent.

2. Vibracions.- És el paràmetre indicatiu del grau de vibració existent en els edificis. Serà el valor eficaç de l'acceleració vertical en m/s^2 , i en terceres parts d'una octava entre 1 i 80 Hz.

Els límits de vibració admissible vindran donats pels valors que prengui A , segons el límit L_A fixat en aquesta normativa i la següent relació: $L_A = 20 \log A/A_0$. On A és el límit de l'acceleració admissible en m/s^2 en cada terç d'octava, i A_0 el valor de referència en m/s^2 a les diferents freqüències centrals en terceres parts d'octava entre 1 i 80 Hz.

$$A_0 = 2 \cdot 10^{-5} \cdot f^{1/2} \text{ per a } (1 < f < 4)$$

$$A_0 = 10^{-5} \text{ per a } (4 < f < 8)$$

$$A_0 = 0,125 \cdot 10^{-5} \cdot f \text{ per a } (8 < f < 80)$$

L'acceleròmetre es fixarà en zones fermes de sòls, sostres o forjats, en el centre de les habitacions de l'immoble receptor de les vibracions.

3. Horari.- A efectes d'aquesta normativa es delimiten els següents espais de temps, que podran ésser modificats o complementats per les ordenances municipals:

a) dia: horari comprès entre les 8:00 hores del matí i les 22:00 hores.

b) nit: horari comprès entre les 22:00 hores i les 8:00 hores del matí.

Art. 88 – DIRECTRIUS GENERALS

En els projectes de nova instal·lació i en els d'ampliacions o modificacions d'importància, es consideraran les molèsties que, per efectes indirectes de soroll, aquests projectes puguin ocasionar en les immediacions de la seva implantació, amb l'objecte de proposar les solucions adequades per evitar-les o disminuir-les o bé instal·lar-les en llocs més adequats.

Així, en els edificis amb ús mixt d'habitatge i altres activitats, i en locals contigus a edificis d'habitatge o de residència s'accentuaran les mesures preventives en la concepció, disseny i muntatge d'antivibratori i de sistemes de reducció de qualsevol tipus de sorolls.

Art. 89 – CONDICIONS EXIGIBLES A ELEMENTS CONSTRUCTIUS

1. Es considera que els riscos de superar els nivells d'emissió que s'especifiquen en aquest capítol, són majors quan l'activitat o l'emissió de sorolls està situada en el mateix edifici o contigu a l'edifici d'ús d'habitatge, sanitari o educatiu. Per això, s'estableixen unes condicions mínimes d'aïllament acústic per a aquestes situacions. Si bé aquests mínims poden ser encara insuficients per a determinades activitats i han de ser incrementats per endavant pel propi usuari de l'activitat o aparells, es consideren imprescindibles per poder autoritzar la implantació d'activitats o per regular-ne els usos d'aparells en edificis d'ús mixt o contigu a edificis residencials, sanitaris o educatius, o en els propis edificis residencials.

2. L'aïllament acústic mínim al soroll aeri exigible als elements constructius horitzontals i verticals que conformen la separació entre els límits del recinte de l'activitat i els d'un ús d'habitatge, sanitari o docent serà el que determini el Codi tècnic de l'edificació en cada cas i horari.

Art. 90 – CONDICIONS EXIGIBLES A LES MÀQUINES I INSTAL·LACIONS

1. Totes les màquines, aparells i instal·lacions d'activitats contigües a edificis o situades en edificis amb ús d'habitatge, sanitari o educatiu, s'instal·laran sense ancoratges i adossaments directes al sòl, parets o sostres, interposant els elements i muntatges antivibratoris adequats per evitar la transmissió de sorolls i vibracions que excedeixin dels límits permesos.

2. La connexió dels equips de ventilació i climatització a conductes i canonades es realitzarà sempre mitjançant juntes o dispositius elàstics. Aquestes canonades i conductes es suportaran mitjançant elements elàstics per evitar la transmissió de sorolls i vibracions a través de l'estructura de l'edifici.

3. L'incompliment d'aquests requisits serà suficient per denegar o no autoritzar i, si escau, precintat la instal·lació corresponent.

CAPÍTOL VII - CONTAMINACIÓ LUMÍNICA

Art. 91 – MESURES DE PROTECCIÓ CONTRA LA CONTAMINACIÓ LUMÍNICA

L'Ajuntament regularà les instal·lacions i els aparells d'enllumenament exterior i interior, tant públics com privats, pel que fa a la contaminació lumínica que poden produir.

D'acord amb el que estableix la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, l'objecte d'aquesta regulació serà mantenir al màxim possible les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici de la fauna, de la flora i dels ecosistemes en general; promoure l'eficiència energètica dels enllumenats exteriors i interiors mitjançant l'estalvi d'energia, sens minva de la seguretat; evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i, en tot cas, minimitzar-ne les molèsties i els perjudicis i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn.

TÍTOL IV - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 92 – CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 58 de la LU es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.
2. La Classificació del sòl diferencia a aquest en urbà, urbanitzable i no urbanitzable.
3. Qualificació en zones o sistemes. 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 de comunicacions.
 - b) sistemes d'espais lliures públics.
 - c) sistemes d'equipaments comunitaris.
 - d) sòls privats edificables qualificats en diferents zones segons el seu ús i intensitat.
4. Determinació de polígons d'actuació i sectors de planejament derivat.
 - a) En el sòl urbà no consolidat la delimitació dels polígons d'actuació té per finalitat la cessió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta prevista en la legislació vigent i l'execució de les obres d'urbanització necessàries per la conversió dels terrenys solars. En els polígons d'actuació de sòl urbà consolidat la finalitat és la d'ultimar les obres d'urbanització necessàries per la conversió dels terrenys solars.
 - b) En el sòl urbanitzable delimitat el POUM determina els sectors de planejament pel seu desenvolupament en Plans Parcial Urbanístics i els elements fonamentals de l'estructura urbana (els sistemes generals, la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels 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.
 - c) Respecte al sòl urbanitzable no delimitat, s'haurà de preveure la seva programació i condicions d'acord amb la legislació vigent.
 - d) El sòl no urbanitzable està subjecte a les determinacions que estableix l'article 47 de la LU Els graus de protecció queden establerts en el present POUM, d'acord amb el que disposa l'article 58.8 de l'esmentada Llei.

Art. 93 – ELS SISTEMES

1. Els sòls qualificats com a sistemes representen un grau especial d'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.
2. El concepte de Sistema es defineix en l'article 34 de la LU. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si no se'n determina l'ús, caldrà prèviament concretar-lo mitjançant la tramitació d'un Pla especial urbanístic on es justificarà la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un Pla especial urbanístic per tal de canviar l'ús assignat pel Pla.

Els sòls destinats a sistemes per aquest POUM són els següents:

- sistema de comunicacions.
- sistema d'espais lliures.
- sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics.
- sistema de protecció hidrogràfica.

Art. 94 – LES ZONES

Les zones corresponen a les àrees de sòl el destí de les quals l'ordenació les fa susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona ve determinada en funció de la classe de sòl i es determina amb la definició de condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

CAPÍTOL II - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

Secció 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 95 – DEFINICIÓ I ACTUACIÓ DELS SISTEMES GENERALS

1. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.
2. Els sòls que aquest Pla adscriu per a sistemes generals, sempre que no estiguin compresos dins de sectors de planejament derivat, s'obtindran mitjançant el sistema d'expropiació.
3. Els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin a sistemes, seran de cessió gratuïta i obligatòria, sens perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris del sector.
4. Els sòls destinats a sistemes en sòl urbà seran de cessió gratuïta i obligatòria quan es determini a través de polígons d'actuació d'urbanística, plans de millora urbana o plans especials urbanístics.

Art. 96 – RÈGIM DE SESSIONS

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 propietaris afectats per l'actuació mitjançant reparcel·lació entre ells, o permuta per altres terrenys edificables.
2. Els sòls destinats a equipaments i dotacions, aparcaments o serveis tècnics, 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.
3. En sòl no urbanitzable, per a l'adquisició de 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.

Secció 2. SISTEMES GENERALS DE COMUNICACIÓ

Art. 97 – DISPOSICIONS GENERALS

Aquest Pla estableix les determinacions, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament, dels sistemes generals de comunicació i dels corresponents entorns necessitats d'una regulació especial. És el sistema viari.

Art. 98 – SISTEMA VIARI

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament.
2. Les vies del sistema de comunicacions s'executaran d'acord amb allò que assenyalen els plànols d'aquest Pla o el planejament que les desplegui.
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 quant no vinguin grafiades als plànols d'ordenació,

s'estarà al que disposa la legislació de Carreteres.

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.

Art. 99 - SISTEMA D'ÀREES DE PROTECCIÓ O SERVITUD

1. Comprèn aquelles àrees de sòl delimitades per aquest POUM o pels Plans Parcial urbanístics que el desenvolupin en els que concorri alguna de les següents circumstàncies :

- a) Tenen per objecte la protecció de vies de comunicació o de canalitzacions de serveis urbans, podent estar, com a conseqüència de la seva contigüitat amb la infraestructura que protegeixen, sotmeses a servitud especificades en el seu cas per la legislació corresponent a la matèria de què es tracti.
- b) Tenen per objecte l'establiment de franges de separació entre usos o elements molestos i l'entorn urbà.
- c) Són àrees resultants de la solució tècnica d'enllaços o previsions de sistemes viaris, que precisen de protecció per no impedir ni condicionar futures actuacions.
- d) En sòl urbà, són les àrees de sòl les condicions topogràfiques de les quals, per trobar-se properes a cursos d'aigua, forma, posició o altres circumstàncies, les fa no aptes per a l'edificació i per a qualsevol altra utilització urbana.

2. En aquest sòl no es permet cap tipus d'edificació. S'admeten les obres que en cada cas exigeixi la seguretat i salubritat públiques i les que tinguin per objecte la millora de la imatge de l'entorn urbà.

3. Pel que fa als cursos d'aigua, dins la franja de 100 m de zona de policia delimitada entorn de les lleres públiques, qualsevol alteració del terreny o nova construcció estarà condicionada a l'autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Secció 3. SISTEMA GENERAL D'ESP AIS LLIURES

Art. 100 – DISPOSICIONS GENERALS

Els espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori ordenat per aquest Pla és el sistema de Parcs i jardins urbans.

Art. 101 – SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic, situat en sòl urbà o urbanitzable.

2. L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població, i per tant, sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

3. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

Secció 4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

Art. 102 – DISPOSICIONS GENERALS

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

Art. 103 – SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS – (CLAU E)

1. Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones destinades als usos assenyalats en el punt posterior i que el Pla qualifica d'aquesta manera.

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

Educatiu: Llars d'infants i Pre-escolars, ensenyança primària i secundària, batxillerat, de Formació Professional...

Sanitari-assistencial: Dispensaris, ambulatoris, clíniques, hospitals i residències de gent gran.

Religiós: temples, centres religiosos.

Socio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, polítics i sindicals, llars de gent gran, centres d'esplai, museus...

Administratiu: Administració pública, congressos, serveis de seguretat pública...

Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

Cementiri.

Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.

3. 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'ocupació i l'edificabilitat tindran els mateixos valors de les finques immediates. 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. 104 – SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES I SERVEIS TÈCNICS

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els serveis d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afí.

2. 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 aquest Pla, es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb el tràmit de l'article 48 de la LU.

3. L'enllumenat complirà la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

4. Les instal·lacions de telefonia mòbil i radiocomunicació compliran el Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació.

Caldrà preveure l'ordenació dels llocs d'emplaçament i establir mesures necessàries per minimitzar l'impacte visual i mediambiental que suposa la proliferació de les infraestructures de telecomunicacions, fomentant la seva concentració en instal·lacions compartides, obertes a tots els operadors i amb un disseny de compartició que permeti la instal·lació del serveis sol·licitats inicialment així com possibles serveis de futur.

Secció 5. SISTEMA DE PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA

Art. 105 – SISTEMA HIDROGRÀFIC

1. Constitueix el Sistema hidrogràfic el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.
2. 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, amb el vist-i-plau de la companyia d'aigües corresponent.
Tant els pous com les captacions d'aigües superficials també necessiten autorització o concessió segons els casos de l'Agència Catalana de l'Aigua.
3. Totes les lleres de canals, rieres i torrents mantindran, d'acord amb la Llei d'Aigües, una protecció mínima de 10 metres a partir del marge. Aquesta franja serà ampliable en els trams fluvials en que la vegetació de ribera o sistemes naturals lligats a l'ambient fluvial ocupi àrees més extenses.
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.
4. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin 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.
5. Les fonts i punts de possibles captacions d'interès públic mantindran una protecció radial de 50 m.

CAPÍTOL III - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

Secció 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 106 - DEFINICIÓ

Aquest Pla classifica com a sòl urbà consolidat i no consolidat els que per la seva situació en àrees consolidades o no consolidades, per la urbanització i l'edificació mereixen aquella qualificació.

Art. 107 – DETERMINACIÓ I ORDENACIÓ EN EL SÒL URBÀ

1. Els límits de sòl urbà consolidat i no consolidat, zones, sistemes i polígons per al posterior desenvolupament del Pla es delimita en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

2. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric que, d'acord amb les categories que s'estableixen, el defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

3. Per al desenvolupament de l'ordenació del POUM, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten Plans de millora urbana, per als que es defineixen objectius, edificabilitat, densitat i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.

4. Per al desenvolupament de la gestió del POUM, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten Polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determinen les condicions de gestió i el règim de cessions.

Art. 108 – CESSIONS GRATUÏTES EN SÒL URBÀ

Les cessions gratuïtes obligatòries en actuacions poligonals en sòl urbà es determinaran en la corresponent regulació i es realitzaran de la forma que disposa la legislació vigent.

Secció 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 109 – DEFINICIÓ DE ZONES

S'estableixen les següents zones:

ZONA NUCLI (CLAU 1)

ZONA D'URBÀ TRADICIONAL (CLAU 2)

ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA (CLAU 3)

NUCLI RURAL EL PRIORAT (CLAU 4)

ZONA INDUSTRIAL (CLAU 5)

Art. 110 – ZONA NUCLI CLAU 1

Definició

És la zona de l'entorn de l'església de Vilarnadal que conforma el nucli inicial de la població.

Condicions de parcel·la

Es fixa una façana mínima de parcel·la de 6 metres.

Les parcel·les amb façana mínima inferior a l'establerta, registrades al Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del POUM, també seran edificables.

Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació: Edificació alineada a vial.

Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/150 m² de sostre edificable.

Ocupació màxima: 100%.

Edificabilitat màxima: 2,5 m² sostre/m² sòl.

Alçada reguladora màxima i nombre de plantes: 6,70 m corresponents a planta baixa i una planta pis. S'admet una planta sotacoberta reculada un mínim de 4 m del carrer.

Alçada màxima de l'edificació: 8,70 m.

Superfície útil mínima habitatge: 70 m².

Separacions: L'edificació serà entre mitgeres i el vas de les piscines se separaran un mínim d'1 metre de qualsevol límit.

Condicions formals

Façanes

Les edificacions seran de façana plana amb acabats de materials tradicionals com remolinat, pintat, estucat...

Es prohibeixen els aplacats de pedra amb peces irregulars, els aplacats de plàstic o metàl·lics, els materials brillants, les gelosies i les balaustrades prefabricades.

Es prohibeixen els cossos o elements sortints a excepció dels balcons oberts que tindran una volada màxima de 60 cm. La llosa del balcó tindrà un màxim de 16 cm de gruix i amb costats ortogonals a la façana. Als carrers sense voreres o que aquestes tinguin una amplada inferior a 60 cm, els balcons tindran un vol màxim de 25 cm.

Serà obligat recollir les aigües de la coberta mitjançant canaló i baixant. Es prohibeix expressament el PVC i el fibrociment per aquests elements si queden vistos.

Els colors admesos són els de tonalitat terrosa. Es prohibeixen els colors blanc, negre, blau i vermell en superfícies de façana.

Queden prohibits els aparells d'aire acondicionat, antenes parabòliques i aparells similars en façanes i en balcons.

Cobertes

Podran ser planes i/o inclinades de teula amb un pendent màxim del 30%.

Les baranes de les cobertes planes seran massisses i tindran el mateix tractament que les façanes.

Les caixes d'escala i ascensors que estiguin per sobre de l'alçada reguladora màxima es separaran un mínim de 3 metres de la façana..

Tanques

Les tanques al carrer quan quedin lliures d'edificació tindran una alçada mínima de 2 metres i màxima de 3 metres, i les mateixes prescripcions que les façanes.

Mitgeres

Les parets mitgeres que quedin vistes tindran el mateix tractament de materials i colors que les façanes.

Condicions d'ús

S'admeten els usos residencial unifamiliar i plurifamiliar, allotjament turístic (en les modalitats d'establiments hotelers, apartaments turístics o establiments de turisme rural), sanitari, de restauració, comercial, magatzem de primera categoria i segona, socio-cultural, garatges i indústries de 1^a i 2^a categoria en situació a) i b).

Art. 111 - ZONA D'URBÀ TRADICIONAL CLAU 2

Definició

Aquest Pla d'ordenació urbanística preveu el manteniment dels trets bàsics de l'ordenació, l'edificació i els espais lliures privats actuals, els usos residencials i la millora de qualitat urbana.

Subzones

En funció de la grandària de la parcel·la i les condicions d'edificació es distingeixen tres subzones: 2.a, 2.b i 2.c.

Condicions de parcel·la

Es fixa una façana mínima de parcel·la de 10 metres.

Les parcel·les amb façana mínima inferior a l'establerta, registrades al Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del POUM, també seran edificables.

Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació:

CLAU 2.a. Edificació amb alineació a vial obligatòria i amb profunditat edificable delimitada.

CLAU 2.b. Edificació amb alineació no delimitada.

CLAU 2.c. Edificació amb alineació delimitada.

Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/150 m² sostre edificable.

Ocupació i edificabilitat:

| | OCUPACIÓ MÀXIMA | EDIFICABILITAT |
|-------------|---------------------------|---|
| 2.a. | Segons plànol d'ordenació | La resultant de l'ocupació x 2,5 |
| 2.b. | 40% | 0,8 m ² sostre/m ² sòl |
| 2.c. | 30% | 0,6 m ² sòsobre/m ² sòl |

A la zona marcada amb asterisc (*) s'admet una ocupació d'un 15 % de la superfície de fora de la profunditat edificable, en P.B (3,50 m).

En el cas de finques existents registrades al Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial d'aquest POUM, s'admet l'ocupació i edificabilitat existents ó una ocupació de 100 m² (amb edificabilitat de 200 m²) per a finques inferiors a 250 m² de superfície.

Alçada reguladora màxima i nombre de plantes: 6,70 metres corresponents a planta baixa i una planta pis. S'admet una planta sotacoberta reculada un mínim de 4 m del carrer.

Alçada màxima de l'edificació: 8,70 metres.

Superfície útil mínima d'habitatge: 70 m².

Espai lliure privat: És el delimitat en el plànol de zonificació. Quedarà lliure d'edificació excepte la zona marcada amb asterisc (*).

Separacions: A vial i a veïns la separació serà lliure.

Al límit amb sòl no urbanitzable la separació de l'edificació serà un mínim de 3 metres.

El vas de les piscines es separarà un mínim d'1 m de qualsevol límit.

Aparcaments: És obligatòria una plaça d'aparcament tancat per a cada habitatge en edificis de 3 o més habitatges.

Condicions formals

Façanes

Els acabats de façana seran amb materials tradicionals com remolinat, pintat, estucat...

Es prohibeixen els aplacats de pedra amb peces irregulars, els aplacats de plàstic o metàl·lics, els materials brillants, les gelosies i les balaustrades prefabricades.

En façanes alineades a carrer es prohibeixen els cossos o elements sortints excepció dels balcons oberts que tindran una volada màxima de 60 cm. La llosa del balcó tindrà un màxim de 16 cm de gruix i amb costats ortogonals a la façana. Als carrers sense voreres o que aquestes tinguin una amplada inferior a 60 cm, els balcons tindran un vol màxim de 25 cm. En aquestes mateixes façanes serà obligat recollir les aigües de la coberta mitjançant canaló i baixant. Es prohibeix expressament el PVC i el fibrociment per aquests elements si queden vistos.

Els colors admesos són els de tonalitat terrosa. Es prohibeixen els colors blanc, negre, blau i vermell en superfícies de façana.

Queden prohibits els aparells d'aire acondicionat, antenes parabòliques i aparells similars en façanes i balcons alineats al carrer.

Cobertes

Podran ser planes i/o inclinades de teula amb un pendent màxim del 30%.

Les baranes de les cobertes planes seran massisses i tindran el mateix tractament que les façanes.

Les caixes d'escala i ascensors que estiguin per sobre de l'alçada reguladora màxima es separaran un mínim de 3 metres de la façana.

Tanques

Les tanques al carrer quan quedin lliures d'edificació tindran una alçada màxima de 3 metres i les mateixes prescripcions que les façanes.

Les tanques a veïns tindran una alçada màxima de 2 m.

Mitgeres

Les parets mitgeres que quedin vistes tindran el mateix tractament de materials i colors que les façanes.

Condicions d'ús

S'admeten els usos residencial unifamiliar i plurifamiliar, allotjament turístic (en les modalitats d'establiments hotelers, apartaments turístics o establiments de turisme rural), sanitari (restringit a consultori mèdic), de restauració, comercial, magatzem de primera categoria i segona i indústries de 1^a i 2^a categoria en situació a) i b).

Definició

Correspon a la tipologia d'edificació aïllada envoltada de jardí, amb parcel·la independent per a cada edifici.

Subzones

En funció de la grandària de la parcel·la i les condicions d'edificació es distingeixen tres subzones:

CLAU 3.a: aïllada o aparellada (en cas de parcel·les aparellades l'edificació es construirà amb projecte conjunt).

CLAU 3.b: aïllada en parcel·la de 500 m².

CLAU 3.c: aïllada en parcel·la de 600 m².

Condicions de parcel·la

| | | FAÇANA MÍNIMA | SUPERFÍCIE MÍNIMA |
|------------|------------|------------------------|--------------------------------------|
| 3.a | AÏLLADA | 20 m | 400 m ² |
| | APARELLADA | 30 m (DUES PARCEL·LES) | 600 m ² (DUES PARCEL·LES) |
| 3.b | | 20 m | 500 m ² |
| 3.c | | 20 m | 600 m ² |
| 3.d | | 25 m | |

Les parcel·les amb superfície ó façana mínima inferior a l'establerta, registrades al Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del POUM, també seran edificables.

Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.

| | 3.a | 3.b | 3.c | 3.d |
|---|---|---|---|--|
| OCUPACIÓ MÀXIMA | 35% | 35% | 40% | 18% |
| EDIFICABILITAT | 0,7 m ² sostre/m ² sol | 0,4 m ² sostre/m ² sol | 0,4 m ² sostre/m ² sòl | 0,16 m ² sostre/m ² sòl |
| ALÇADA REGULADORA MÀX. (NÚM.DE PLANTES) | 6,80 m (PB+1PP) | 6,80 m (PB+1PP) | 3,80 (PB) | 6,80 (PB+PP) |
| ALÇADA MÀX.DE L'EDIFICACIÓ | 8,60 m | 8,60 m | 5,50 m | 8,60 m |
| SEPARACIÓ A VIAL | 3 m | 5 m * | 5 m | 10 m |
| SEPARACIÓ A VEÏNS | 3 m | 3 m * | 3 m | 5 m |

* En aquesta subzona s'admet el garatge alineat a vial i enganxat a la partió sempre i quan existeixi un conveni exprés amb el propietari de la parcel·la veïna per construir el garatge adossat a la partió ó també es podrà construir adossat a una paret existent a la partió veïna.

Aparcaments: És obligatori dues places d'aparcament tancat per a cada habitatge.

Separació de les piscines: El vas de les piscines es separarà un mínim d'un metre de qualsevol límit.

Condicions formals

Façanes

Els acabats de façana seran amb materials tradicionals com remolinat, pintat, estucat....

Es prohibeixen els aplacats de pedra amb peces irregulars, els aplacats de plàstic o metàl·lics, els materials brillants, les gelosies i les balaustrades prefabricades.

Els colors admesos són els de tonalitat terrosa i el blanc. Es prohibeixen els colors negre, blau i vermell en superfícies de façana.

Cobertes

Podran ser planes i/o inclinades de teula amb un pendent màxim del 30%.

Tanques

Les tanques a carrer i a veïns tindran una alçada màxima de 2 metres.

A la clau 3.b. del nucli de Vilarnadal la tanca a vial podrà tenir una alçada màxima de 3 metres.

Condicions d'ús

S'admet l'ús residencial unifamiliar.

Art. 113 - NUCLI RURAL EL PRIORAT CLAU 4

Al nucli rural EL PRIORAT es permeten únicament obres de reforma, consolidació i reconstrucció de les edificacions existents.

Definició

Correspon al conjunt d'edificacions que conjuntament amb l'Església de Santa Maria de l'Om formen el nucli del Priorat.

Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació: És el d'edificació aïllada amb alguna façana alineada a carrer o adossada als límits veïns.

Alineacions: Les alineacions a les que ha de subjectar-se l'edificació són les de l'edificació actual i les determinades gràficament en els plànols.

Ocupació màxima: Podrà arribar al 100 % a la zona edificable

Edificabilitat: La superfície edificada existent.

Densitat: No es podran superar els 3 habitatges per masia.

Aparcament: Es disposarà una plaça d'aparcament per habitatge.

Tipus d'actuacions

- Obres de conservació, restauració per canviar elements malmesos amb materials de naturalesa semblant.
- Obres de millora, conservant i restaurant les façanes, sostres ó cobertes de l'edificació existent millorant les condicions higièniques o sanitàries de l'interior, o adaptant la seva distribució a les necessitats actuals.
- Obres d'ampliació quan les dimensions i condicions de l'edificació siguin insuficients per complir el Decret d'habitabilitat i per l'ús d'un habitatge digne. Es permetrà l'ampliació de l'edifici bàsic, sense alterar l'estructura de suport i els nivells de sostres i obertures de façana.

Condicions formals

Façanes: Els acabats de façana seran amb materials tradicionals com remolinat, pintat, estucat... Es prohibeixen els aplacats de pedra amb peces irregulars, els aplacats de plàstic o metàl·lics, Es prohibeixen els aplacats de pedra amb peces irregulars, els aplacats de plàstic o metàl·lics, els metàl·lics, els materials brillants, les gelosies i les balustrades prefabricades.

Els colors admesos són els de tonalitat terrosa. Es prohibeixen els colors blanc, negre, blau i vermell en superfícies de façana.

Queden prohibits els aparells d'aire acondicionat, antenes parabòliques i aparells similars en façanes i en balcons.

Cobertes: Les cobertes seran de teula àrab envellida amb un pendent màxim del 30%.

Condicions d'ús

S'admeten els usos residencial, d'allotjament de turisme rural, comercial, de restauració i indústries i magatzems de primera categoria.

Art. 114 - ZONA INDUSTRIAL CLAU 5

Definició

Comprèn una àrea destinada a la ubicació d'indústries i magatzems que, per a les seves característiques, activitats i materials o productes utilitzats, no generen situacions de risc o perill per a la salut o salubritat públiques.

Aquesta àrea està situada a l'extrem nord del carrer de la font del nucli de Masarac.

Condicions de parcel·la

Els paràmetres de parcel·la mínima i façana mínima són lliures però s'estableix en 150 m² la superfície mínima d'establiment independent (superfície d'ocupació).

Condicions de l'edificació

Amb ocupació i edificabilitat es mantindrà la superfície existent.
L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 8 metres.

Condicions formals

Totes les façanes de les construccions es tractaran amb materials d'acabat. Els colors admesos són els de tonalitat terrosa.

Condicions d'ús

S'admet l'ús industrial de 1^a i 2^a categoria, l'ús de magatzems, d'oficines i comercial.

Secció 3. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT EN SÒL URBÀ

3.1. POLÍGONS D'ACTUACIÓ

Es delimiten sis polígons d'actuació, quatre en sòl urbà consolidat i dos en sòl urbà no consolidat, que comporten la cessió del sòl per a sistemes i la implantació de serveis urbans i infraestructures en àrees amb una ordenació predefinida.

Art. 115 – POLÍGON D'ACTUACIÓ PA-1

Delimitació: Es tracta d'un polígon en sòl urbà consolidat situat a la banda sud del carrer d'accés al nucli de Masarac.

Objectius: És un àmbit amb 3 habitatges existents. L'objectiu és construir una vorera i preveure un espai per a futur vial.

Superfícies: 5.376 m²

Qualificació i paràmetres urbanístics: Es preveu una ordenació de l'edificació segons la *zona d'edificació aïllada, clau 3.c. a la part sud i una ordenació segons zona d'urbà tradicional clau 2.b. a l'extrem nord.*

| PA-1 | Densitat màxima | Edificabilitat |
|----------|-----------------|--|
| Zona 3.c | 4 habitatges | 0,4 m ² sostre/m ² sòl |
| Zona 2.b | 2 habitatges | 0,8 m ² sostre/m ² sòl |

Documentació: Projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació.

Programació: L'execució d'aquest polígon es preveu en el primer quadrienni.

Sistema d'actuació: reparcel·lació per compensació bàsica.

Art. 116 – POLÍGON D'ACTUACIÓ PA-2

Delimitació: Comprèn una finca i part d'una segona a la banda de llevant del carrer de la Font, de Masarac. Es tracta d'un sector de sòl urbà consolidat.

Objectius: Crear una petita extensió urbana en aquest indret adossada al nucli on la topografia ho permet.

Superfície: 4.278 m².

Qualificació i paràmetres urbanístics: Es preveu una ordenació de l'edificació segons la *zona d'edificació aïllada clau 3.b*.

L'espai lliure se situarà a l'extrem nord del sector.

| PA-2 | Densitat màxima | Edificabilitat |
|--------------------|-----------------|--|
| Habitatges aïllats | 4 habitatges | 0,4 m ² sostre/m ² sòl |

Serveis: El desenvolupament del polígon haurà de contemplar l'execució de les obres necessàries pel correcte desenvolupament dels serveis urbans de la vorera i de la zona verda.

Documentació: Projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació.

Programació: L'execució d'aquest polígon es preveu en el segon quadrienni.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica.

Art. 117 – POLÍGON D'ACTUACIÓ PA-3

Delimitació: Comprèn una part de finca de sòl urbà no consolidat situada a la banda oest del municipi de Masarac, que dona al costat nord del carrer del Mont.

Objectius: Crear una petita extensió urbana en aquest indret.

Superfície: 2.320 m².

Qualificació i paràmetres urbanístics: Es preveu una ordenació de l'edificació segons la *zona d'edificació aïllada clau 3.d*.

| PA-3 | Densitat màxima | Edificabilitat |
|--------------------|-----------------|--------------------|
| Habitatges aïllats | 1 habitatge | 280 m ² |

Aprofitament urbanístic: Segons la Llei d'urbanisme, en el desenvolupament del PA-3 es cedirà el 10% de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.

Habitatge social: En principi s'ha previst la reserva de 84 m² corresponent al sostre per habitatge de protecció pública segons determina la legislació urbanística vigent, al sector del PMU-2 sense perjudici d'altres possibles acords.

Serveis: El desenvolupament del polígon haurà de contemplar l'execució de les obres necessàries pel correcte desenvolupament dels serveis urbans de l'ampliació del carrer i la zona verda.

Documentació: Projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació.

Programació: L'execució d'aquest polígon es preveu al segon quadrienni.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica.

Art. 118 – POLÍGON D'ACTUACIÓ PA-4

Delimitació: Comprèn una finca en sòl urbà consolidat situada al costat del PA-5, a l'altra banda del carrer.

Objectius: Ordenar un buit urbà d'aquest indret i ampliar el vial d'accés

Superfície: 5.040 m².

Qualificació i paràmetres urbanístics: Es preveu una ordenació de l'edificació segons la *zona d'edificació aïllada clau 3.c.*

| PA-4 | Densitat màxima | Edificabilitat |
|--------------------|-----------------|--|
| Habitatges aïllats | 4 habitatges | 0,4 m ² sostre/m ² sòl |

Serveis: El desenvolupament del polígon haurà de contemplar l'execució de les obres de l'ampliació del carrer.

Documentació: Projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació.

Programació: L'execució d'aquest polígon es preveu al segon quatrienni.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica.

Art. 119 – POLÍGON D'ACTUACIÓ PA-5

Delimitació: Comprèn una finca en sòl urbà consolidat situada a la banda de ponent del rec Madral al nucli de Vilarnadal.

Objectius: Ordenar un buit urbà d'aquest indret, ampliar el vial d'accés i dotar d'una zona d'accés i servei al rec.

Superfície: 5.300 m².

Qualificació i paràmetres urbanístics: Es preveu una ordenació de l'edificació segons la *zona d'edificació aïllada clau 3.c.*

| PA-5 | Densitat màxima | Edificabilitat |
|--------------------|-----------------|--|
| Habitatges aïllats | 5 habitatges | 0,4 m ² sostre/m ² sòl |

Serveis: El desenvolupament del polígon haurà de contemplar l'execució de les obres de l'ampliació del carrer, de la zona verda i de l'espai d'accés i servei al rec.

Documentació: Projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació.

Programació: L'execució d'aquest polígon es preveu al segon quatrienni.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica.

Art. 120 – POLÍGON D'ACTUACIÓ PA-6

Delimitació: Comprèn una part d'una finca situada en sòl urbà no consolidat a l'est del nucli de Vilarnadal.

Objectius: Crear una franja d'extensió urbana en aquest indret i ampliar el vial que hi dona accés.

Superfície: 7.055 m².

Qualificació i paràmetres urbanístics: Es preveu una ordenació de l'edificació segons la *zona d'edificació aïllada clau 3.b.*

| PA-6 | Densitat màxima | Edificabilitat neta |
|---------------------------------|-----------------|--|
| Habitatges aïllats | 7 habitatges | 0,4 m ² sostre/m ² sòl |
| Habitatges de protecció pública | 4 habitatges | 486 m ² |

Aprofitament urbanístic: Segons la Llei d'urbanisme, en el desenvolupament del PA-6 es cedirà el 10% de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.

Habitatge social: S'ha previst la reserva del 30% del sostre per habitatge de protecció pública segons determina la legislació urbanística vigent, a la banda nord del sector

Serveis: El desenvolupament del polígon haurà de contemplar l'execució de les obres necessàries pel correcte desenvolupament dels serveis urbans de l'ampliació del carrer i de la zona verda.

Documentació: Projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació.

Programació: L'execució d'aquest polígon es preveu al primer quadrienni.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica.

3.2. PLANS DE MILLORA URBANA

Es delimiten tres àmbits de sòl urbà no consolidat que comporta la consolidació d'una nova ordenació urbana i les cessions corresponents.

Art. 121 – PLA DE MILLORA URBANA – PMU-1

Delimitació: Comprèn diverses finques al sud del nucli de Masarac.

Objectius: Obtenir una petita extensió urbana en aquesta banda del nucli i crear un vial alternatiu al carrer del Mont que comuniqui el punt central del nucli amb la banda de ponent.

Superfície: 14.240,00 m²

Qualificació i paràmetres urbanístics: Es preveu en dos tipus d'ordenació. Edificació alineada a vial i entre mitgeres a l'illa est i edificació aïllada a les illes de la banda oest.

| PMU-1 | Densitat màxima | Edificabilitat |
|---------------------------------|-----------------|--|
| Habitatges entre mitgeres | 7 habitatges | 1.120 m ² sostre/m ² sòl |
| Habitatges aïllats | 8 habitatges | 1.440 m ² sostre/m ² sòl |
| Habitatges de protecció pública | 6 habitatges | 768 m ² |

Espai lliure: L'espai lliure resultant de les cessions corresponents es situarà preferentment a l'extrem est del sector, en front de la zona verda existent.

Aprofitament urbanístic: Segons la Llei d'urbanisme, en el desenvolupament del PMU-1 es cedirà el 10% de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.

Habitatge social: S'ha previst la reserva del 30% del sostre per habitatge de protecció pública segons determina la legislació urbanística vigent.

Serveis: El PMU haurà de preveure l'execució de tots els serveis urbans del vial i de l'espai lliure.

Documentació: Pla de millora urbana, projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació.

Programació: L'execució d'aquest polígon es preveu pel primer quadrienni.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica.

Art. 122 – PLA DE MILLORA URBANA – PMU-2

Delimitació: Comprèn una finca a l'est del nucli de Masarac entre la carretera i l'accés al poble.

Objectius: Consolidar la banda dreta del carrer principal d'accés al poble.

Superfície: 9.730 m²

Qualificació i paràmetres urbanístics: Es preveu en una tipologia d'edificació en planta baixa amb edificacions aïllades i aparellades.

| PMU-2 | Densitat màxima | Edificabilitat |
|--|-----------------|--|
| Habitatges aïllats | 6 habitatges | 1.380 m ² sostre/m ² sòl |
| Habitatges de protecció pública aparellats | 4 habitatges | 498 m ² |

El sostre de protecció pública correspon al 30% d'aquest sector (414 m²), més el 30% que correspon al PA-3 (84 m²)

Espai lliure: L'espai lliure resultant de les cessions corresponents es situarà preferentment en una franja al costat i paral·lela a la carretera.

Aprofitament urbanístic: Segons la Llei d'urbanisme, en el desenvolupament del PMU-2 es cedirà el 10% de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.

Habitatge social: S'ha previst la reserva del 30% de sostre per habitatge de protecció pública segons determina la legislació urbanística vigent.

Serveis: El PMU haurà de preveure l'execució de tots els serveis urbans del vial i de l'espai lliure.

Documentació: Pla de millora urbana, projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació.

Programació: segon quadrienni.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica.

Art. 123 – PLA DE MILLORA URBANA – PMU-3

Delimitació: Comprèn diverses finques del centre de Vilarnadal a la banda est de la plaça de l'església i al nord del local social.

Objectius: Crear una petita extensió urbana que ompli el buit existent i transformar un corriol·rec en carrer.

Superfície: 4.213 m²

Qualificació i paràmetres urbanístics: Es preveu una ordenació de l'edificació alineada a vial i entre mitgeres.

| PMU-3 | Densitat màxima | Edificabilitat |
|--|-----------------|--|
| Subsector a: habitatges entre mitgeres | 9 habitatges | 1.665 m ² sostre/m ² sòl |
| Habitatges de protecció pública | 4 habitatges | 500 m ² |

Espai lliure: Es situarà a la part posterior del local social amb accessos des dels dos vials.

Aprofitament urbanístic: Segons la Llei d'urbanisme, en el desenvolupament del PMU-3 es cedirà el 10% de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.

Habitatge social: S'ha previst la reserva del 30% del sostre per habitatge de protecció pública segons determina la legislació urbanística vigent.

Serveis: El PMU haurà de preveure l'execució de tots els serveis urbans dels carrers, i la urbanització de l'espai lliure.

Documentació: Pla de millora urbana, projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació.

Programació: L'execució d'aquest pla es preveu al segon quadrienni.

Sistema d'actuació: reparcel·lació per compensació bàsica.

CAPÍTOL IV - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Secció 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 124 – DEFINICIÓ

Constitueixen el sòl urbanitzable els terrenys que el Pla d'ordenació urbanística municipal consideri necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, d'acord amb el que estableixen els articles 3 i 33 de la LU.

Art. 125 – SISTEMES GENERALS I LOCALS EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD)

Aquest Pla podrà predeterminar total o parcialment en alguns sectors la ubicació dels sistemes locals de zones verdes, equipaments i xarxa viària. Aquesta ubicació s'ha d'entendre com a indicativa i podrà ser alterada en els corresponents plans parcials si es justifica amb la millora de l'estructura orgànica del territori.

Art. 126 – GESTIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial urbanístic d'ordenació del sector.
2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'article 91 de la LU.
3. El Pla parcial urbanístic s'executarà per polígons complets de conformitat amb el pla d'etapes. S'aplicarà en cada un dels polígons en què s'hagi dividit el sector el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent.
4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà la reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.
5. Al sòl urbanitzable no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla parcial urbanístic amb la delimitació dels polígons i el projecte d'urbanització.
6. No es podran atorgar llicències d'edificació fins que no s'hagin aprovat definitivament els corresponents Pla parcial urbanístic i projecte d'urbanització, fins que no hagi assolit fermesa l'acte d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, i fins que no es compleixin les condicions següents:
 - Que per l'estat de realització per les obres d'urbanització l'Administració consideri previsible que l'acabament de l'edificació la parcel·la comptarà amb tots els serveis necessaris per tenir la condició de solar.
 - Que en l'escrit de sol·licitud de llicència l'interessat es compromet a no utilitzar la construcció fins que no estigui acabada l'obra d'urbanització i a establir tal condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es portin a terme per tot o part de l'edifici.
7. En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui totalment acabada la urbanització que els afecti i estiguin en condicions de funcionament els accessos i els subministraments d'aigua i energia elèctrica i les xarxes de clavaguerams.
Es disposa com a preceptiu que les esteses de noves línies elèctriques i/o de telecomunicacions es realitzin de forma soterrada, així com els trams de connexió amb les línies preexistents.
Preferentment s'optarà per una xarxa separativa en nous trams de claveguerams.

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

- Promoure la previsió d'espais i instal·lacions, en els edificis d'habitatges i oficines, en els comerços i altres establiments emplaçats en medis urbans, que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió descrites en la Llei.
- Preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

Secció 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 127 - DEFINICIÓ DE ZONES

Aquest Pla no defineix cap tipus de sector de sòl urbanitzable.

CAPÍTOL V - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

Secció 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 128 – DEFINICIÓ I TIPUS

El sòl no urbanitzable compren terrenys que 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. El sòl no urbanitzable es regeix per les limitacions que estableix l'article 47 de la LU, segons el desenvolupament i la concreció de detall que s'efectua en aquest capítol. En tot cas el criteri prioritari serà la conservació dels seus elements naturals: sòl, flora, fauna i paisatge.

Dins el sòl no urbanitzable aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les següents zones:

- zona agrícola.
- zona forestal.
- protecció de riberes.

Així mateix les masies i cases rurals en sòl no urbanitzable queden identificades en un catàleg annex d'aquest POUM.

Art. 129 – ZONA AGRÍCOLA AG

Definició: Sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, i que encara que puguin no estar conreats en aquest moment, podrien tornar a ser-ho.

El Pla no permet en aquest sòl, que es produeixin processos d'urbanització i parcel·lació urbanística, per a les que el pla determina àrees de sòl específiques amb millors condicions de topografia, localització respecte a nuclis urbans i accessibilitat.

Usos: S'admeten els usos agrícola, forestal, petita indústria artesanal, petits tallers de maquinària agrícola, magatzems, turisme rural, i els usos referits a l'article 47 de la LU, amb les següents limitacions:

Ús agrícola: Sense limitació.

Ús forestal: Queda prohibida la plantació amb caràcter intensiu de les espècies que poden perjudicar l'equilibri ecològic i l'entitat de la vegetació autòctona.

Ús de petita indústria artesanal: S'admet aquest ús per a l'elaboració i comerç de productes derivats de l'agricultura, apicultura, o ramaderia.

Ús de petits tallers de maquinària agrícola: s'admet aquest ús en els àmbits reconeguts per aquest Pla (clau **at**).

Ús de magatzem: s'admet l'ús de magatzem agrícola. S'admet també l'ús de magatzem no agrícola únicament en edificacions existents i d'acord amb les limitacions de la normativa sectorial aplicable.

Ús pecuari: S'admet amb les limitacions que estableixen per a la ramaderia intensiva que requereix edificacions específiques. Les instal·lacions de ramaderia intensiva que justifiquin l'existència prèvia a l'aprovació inicial del Pla podran ampliar l'activitat i les instal·lacions en un màxim d'un 30% d'acord amb la legislació sectorial vigent. Únicament s'admet la implantació de noves instal·lacions a una distància superior a 1000 m dels sòls urbans o urbanitzables. S'admet la instal·lació de nuclis zoològics, gosseres, residències canines, hípiques, etc., sempre que es situïn a una distància no inferior a 1000 m respecte dels sòls urbans o urbanitzables.

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 cunícoles i bovines, l'ordre de 28 de novembre de 1988 sobre Nuclis Zoològics, i el RD 324/2000, de 3 de març, d'ordenació d'explotacions porcines.

Ús esportiu: S'admet sempre que no interfereixi el normal desenvolupament dels altres usos admesos i especialment dels relacionats directament amb l'activitat agrícola.

Ús de càmping i caravaning: S'admet sempre i quan el lloc escollit permeti la integració a l'entorn i s'asseguri les obres necessàries per aquesta integració. Per a la implantació d'aquest ús serà necessari la tramitació i aprovació del corresponent Pla especial urbanístic d'acord amb el que determina l'article 47 de la LU.

Ús de turisme rural: S'admet en les masies i cases de pagès contemplades en el catàleg i amb les limitacions establertes per la LU i la legislació sectorial.

Ús d'activitats extractives: Aquest ús s'admetrà en els àmbits reconeguts per aquest Pla (clau ae) o bé com a ampliació d'activitats extractives actuals i legalitzades. A la llicència s'incorporarà el contingut precís per a assegurar que a la cessació de l'activitat extractiva el sòl quedarà adaptat a les condicions necessàries per a servir al seu destí agrícola. Podran afiançar-se aquests objectius mitjançant qualsevol de les formes de garantia real o obligacional vàlides en Dret.

Les autoritzacions de noves extraccions s'hauran de tramitar al Departament de Medi Ambient a través de l'Ajuntament i hauran d'anar acompanyades per:

- Projecte o estudi justificatiu de l'interès, qualitat i característiques del jaciment.
- Estudi d'impacte ambiental que compregui tant la incidència paisatgística com la mediambiental (sorolls, pols ...) en relació al sòl no urbanitzable i les àrees urbanes existents (residencials o industrials) o les urbanitzables previstes.
- Projecte de regeneració de l'àmbit afectat per la futura extracció.
- Condicions generals: No es podrà realitzar una excavació simultània de més de 3.000 m², es mantindran els camins en bon estat, es treballarà amb restauració integrada. No s'admetrà l'ús extractiu en aquells llocs en què pugui causar greus deterioraments al paisatge o a l'equilibri ecològic.

Llicències: Per a la obtenció de qualsevol llicència per als usos, activitats o edificacions permesos en aquest sòl serà necessària la presentació d'un estudi d'impacte ambiental que justifiqui la correcta implantació en l'entorn concret i en el conjunt territorial que obtingui la valoració favorable de les diferents administracions actuants. Així mateix serà necessari disposar de l'informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

Per a la concessió de llicències per a la construcció d'habitatges en aquest sòl de protecció agrícola, el promotor haurà de justificar que la seva activitat principal és l'agricultura, s'haurà d'aportar informe del El Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural en relació a l'ús agrari de la finca i s'haurà de comptar amb l'informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

Construccions:

1. Construccions destinades a explotacions agrícoles que tinguin relació amb la naturalesa i destí de la finca on estiguin situades.

L'Ajuntament és la Corporació facultada per atorgar llicències, sense perjudici dels permisos previs o informes favorables que siguin necessaris, en funció de l'ús específic de cada construcció.

La primera utilització de la construcció, així com qualsevol canvi d'ús està subjecte a llicència municipal que no podrà atorgar-se si aquest ús és contradictori amb la finalitat agrícola de l'obra.

a) Construccions auxiliars agrícoles:

S'admeten les construccions necessàries per al desenvolupament o millora de l'explotació d'acord amb els següents paràmetres:

Sostre màxim: 500 m²

Alçada màxima: 5,00 m.

Num. Màxim de plantes: PB

Separacions mínimes: 10 m a tots els límits de la finca (veïns, camins).

25 m a recs, rieres i cursos d'aigua.

Condicions estètiques: Coberta de teula ceràmica envellida, de planxa de coure o planxa d'alumini de color fosc (marró o verd).

Façanes: arrebossades, pedra (es prohibeix deixar les façanes amb rajol vist).

Colors: terrossos i integrats a l'entorn.

Es prohibeixen els colors blanc, negre, blau i vermell.

Condicions de superfície: - Superfície mínima de les finques vinculades a l'activitat: 45.000 m² (poden considerar-se diferents finques vinculades registralment).

- Superfície mínima de la finca ocupada per l'edificació: 10.000 m².

Espai no edificat: Es plantaran arbres entorn de les edificacions.

La superació dels lindars relatius al sostre màxim edificable, alçada, separacions o condicions de l'edificació fixats en aquest apartat comportarà la subjecció al procediment de l'article 48 de la Llei d'urbanisme i al 57 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

b) Magatzems d'eines:

La construcció de magatzem d'eines ha de complir les següents condicions:

Superfície màxima: 9 m².

Alçada màxima: 2,50 m.

Condicions estètiques: no es permet que tinguin cap obertura a excepció de la porta, l'acabat de les parets serà remolinat, la coberta serà plana i no s'hi col·locarà cap element tipus xemeneia, etc...

Separació mínima a límits de propietat i a la cara exterior de l'explanació dels camins serà de 3 m.

Aquestes edificacions s'autoritzaran amb la condició que existeixi una explotació lligada a la finca.

c) Habitatge de persones directament relacionades amb l'explotació agrària :

Es la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona l'organisme facultat per autoritzar la construcció

d'aquestes obres, establertes a l'article 47.6.b de la LU, d'acord amb les altres condicions descrites en el present article.

Per a evitar la possible formació de nuclis de població, i d'acord amb el Decret d'unitat mínimes de conreu, l'autorització per a la construcció d'un habitatge unifamiliar de nova planta requerirà una superfície mínima vinculada de 45.000 m².

Les edificacions s'ajustaran als següents paràmetres:

Superfície mínima: 45.000 m².

Superfície mínima de la finca ocupada per l'edificació: 10.000 m².

Sostre màxim: 250 m²

Alçada màxima: 7,00 m.

Núm. màxim de plantes: PB + 1P

Separacions mínimes: 10 m a tots els límits de la finca (veïns, camins).
25 m a recs, rieres i cursos d'aigua.

Condicions estètiques: coberta de teula ceràmica envellida.
Façanes arrebossades, materials nobles...
Colors: preferentment terrossos i integrats a l'entorn.
Es prohibeixen els colors blancs, negres, blaus i vermells.

Espai no edificat: Es plantaran arbres entorn de les edificacions.

En els casos de masos o edificacions existents, es prioritzarà les ampliacions i reformes de les mateixes per tal de no implantar nous elements en el territori. Tot amb les condicions i limitacions que en resulten del catàleg de masies que acompanya el present document.

Admetre algunes edificacions en el tipus de sòl a què es refereix aquest article no implica l'autorització de realitzar obres d'urbanització. Les edificacions que es realitzin hauran de servir-se de les carreteres i camins existents i els altres serveis a la residència, tals com aigua potable, eliminació d'aigües residuals, electricitat i eliminació de residus sòlids, etc... hauran de resoldre's per gestió individual en cada cas.

No podran realitzar-se obres d'urbanització excepte en el cas que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements previstos pel Pla.

La superació dels llindars relatius al sostre màxim edificable, alçada, separacions o condicions de l'edificació fixats en aquest apartat comportarà la subjecció al procediment de l'article 48 de la LU i al 57 del RLU.

2. Construccions o instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment o servei de les obres públiques.

L'Ajuntament és la Corporació facultada per a concedir les llicències relatives a aquest tipus de construccions o instal·lacions que tindran caràcter provisional, d'acord amb l'article 47 de la LU.

S'admeten les construccions o instal·lacions que han de realitzar-se amb la finalitat assenyalada.

3. Edificacions o instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagin de situar-se en el medi rural.

És la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona l'organisme facultat per atorgar l'autorització per a la construcció d'aquestes obres seguint el procediment establert en els articles 48 i concordants de la LU, d'acord amb les altres condicions descrites en el present article.

L'autorització de la construcció estarà condicionada a la valoració que farà la Comissió respecte a la necessitat de situar l'obra declarada o considerada d'utilitat pública o interès social en el medi rural.

4. Instal·lacions i edificacions de serveis públics que hagin de situar-se en el medi rural.

S'inclouen en aquest apartat les instal·lacions de telefonia mòbil, xarxes de fibra òptica, xarxes de gas, línies elèctriques, xarxes de sanejament i aigua potable, ... i altres serveis a la població que sigui necessari o convenient ubicar en sòl no urbanitzable.

És la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona l'organisme facultat per atorgar l'autorització per a la construcció d'aquestes obres seguint el procediment establert en l'article 47 i concordants de la LU, d'acord amb les altres condicions descrites en el present article.

L'autorització de la construcció estarà condicionada a la valoració que farà la Comissió respecte a la necessitat de situar l'obra declarada o considerada d'utilitat pública o interès social en el medi rural.

5. Instal·lacions i edificacions destinades a ramaderia intensiva (granges)

Comprèn les instal·lacions i allotjament destinats a la cria i engrèix de qualsevol classe de bestiar i animals en general.

Totes les instal·lacions s'ajustaran a allò disposat en la legislació vigent per aquest tipus

d'establiments.

Condicions de superfície:

- Superfície mínima de les finques vinculades a l'activitat 45.000 m² (poden considerar-se diferents finques vinculades registralment).
- Superfície mínima de la finca ocupada per l'edificació: 10.000 m².

Condicions de situació:

Les instal·lacions de ramaderia intensiva o granges no podran situar-se:

- A menys de 1.000 m de les àrees de sòl urbà o urbanitzable amb destí residencial.
- A una distància menor de 200 m a cada costat de les carreteres nacionals, comarcals o locals, a comptar des de l'eix de la carretera.
- Les finques vinculades a l'activitat ramadera, necessàries per a la justificació de superfícies per a l'abocament de purins o per altres condicions del tràmit de legalització de l'activitat, hauran de situar-se a una distància mínima de 500 m des del sòl urbans o urbanitzables.

Condicions d'edificació:

| | |
|----------------------------------|---|
| Sostre màxim: | 1.000 m ² (amb inclusió de les edificacions existents). |
| Longitud màxima de l'edificació: | 75 m en un únic edifici. |
| Amplada màxima de l'edificació: | 10 m. |
| Separació mínima entre edificis: | 10 m. |
| Alçada màxima: | 5 m. |
| Núm. màxim de plantes: | Planta baixa. |
| Separacions mínimes: | 10 m a veïns i camins i 25 m a recs i rieres. |
| Condicions estètiques: | coberta de teula de color terròs, planxa d'alumini de color fosc (marró, verd). Façanes: arrebossades, estucades. Colors: terrossos i integrats a l'entorn. |
| Espai no edificat: | Es plantaran arbres entorn de les edificacions amb una separació màxima entre ells de 8 m. |

La superació dels llindars relatius al sostre màxim edificable, alçada, separacions o condicions de l'edificació fixats en aquest apartat comportarà la subjecció al procediment de l'article 48 de la LU i al 57 del Reglament del RLU.

6. Edificacions incloses en la relació de Bens d'Interès Cultural

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona o l'Ajuntament, segons el règim de sòl, podran autoritzar actuacions en edificis inclosos en la relació de Bens d'Interès Cultural del present Pla, amb els usos i activitats permesos en aquestes normes, sempre que no entrin en contradicció amb l'entorn en el que s'implanten. En el cas de Bens Culturals d'Interès Nacional serà vinculant l'acord de la Comissió de Patrimoni Cultural del Departament de Cultura en relació a les actuacions previstes en els àmbits de protecció delimitats.

Tanques de finques

Les tanques de finques en sòl no urbanitzable hauran de ser amb suports de fusta o metàl·lics, d'una alçada màxima de 2 m, amb separació mínima entre suports de 2 m. Entre suport i suport hi podrà haver travesser de fusta o filats metàl·lics fins a una alçada màxima de 2 m. Preferentment el travesser inferior hauria d'estar separat del terra com a mínim 15 cm. per tal de permetre el pas dels animals no obstant, en casos justificats, les tanques podran tenir una base d'obra de 20 cm.

Amb tanca alta es podran vallar, únicament, les parts destinades a patis d'habitatges o zones annexes d'altres edificis que es construeixin en sòl no urbanitzable. Aquestes tanques s'ajustaran a les mateixes condicions estètiques (textures, colors, acabats...) que es fixen per a les edificacions en sòl no urbanitzable. Seran d'obra fins a un màxim d'1m i la resta vegetal, podran tenir com a suport una reixa metàl·lica fins a una alçada màxima de 2m.

Les tanques es situaran a una distància mínima de 3 m des de la cara exterior de l'explanació dels camins i 25 m a la llera dels recs.

Subzones

Subzona a.e. S'admet l'ús extractiu relacionat directament amb l'extracció d'àrids així com la resta d'usos de la zona agrícola.

Subzona a.t. S'admet l'ús de petits tallers de maquinària agrícola.

Art. 130 – SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ FORESTAL F

Definició: D'acord amb l'article 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, aquest POUM qualifica com a sòl forestal els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustines, de matolls i herbes. Els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la forestació o la reforestació, i els prats de regeneració natural.

Usos: S'admeten els usos forestal, agrícola actual, ramaderia intensiva actual, i els usos referits a l'article 47 de la LU, amb les següents limitacions:

Ús forestal: Queda prohibida la plantació amb caràcter intensiu de les espècies que puguin danyar l'equilibri ecològic i l'entitat de la vegetació autòctona. Regiran les condicions i limitacions de la normativa forestal de Catalunya.

Ús agrícola: Les activitats actuals sense limitacions, llevat de les aplicables a les edificacions auxiliars de l'activitat i a les d'agricultura intensiva (hivernacles ...) que no s'admeten.

Construccions:

1. Construccions destinades a explotacions forestals o agrícoles que tinguin relació amb la naturalesa i destí de la finca on estiguin situades

S'admeten les construccions necessàries per al desenvolupament o millora de l'activitat agrícola d'acord amb els següents paràmetres:

| | |
|------------------------|--|
| Sostre màxim: | 500 m ² (amb inclusió de les edificacions existents a la finca). |
| Alçada màxima: | 5,00 m. |
| Núm. màxim de plantes: | PB |
| Separacions mínimes: | 10 m a tots els límits de la finca (veïns, camins). 25 m a recs, rieres i cursos d'aigua. |
| Condicions estètiques: | Coberta de teula ceràmica envellida. Façanes: arrebossades, pedra (es prohibeix deixar les façanes amb rajol vist). Colors: preferentment terrossos i integrats a l'entorn. Es prohibeixen els colors blanc, negre, blau i vermell. Condicions de superfície: - Superfície mínima de les finques vinculades a l'activitat: 250.000 m ² (poden considerar-se diferents finques vinculades registralment). Superfície mínima de la finca ocupada per l'edificació: 10.000 m ² . |

La superació dels llindars relatius al sostre màxim edificable, alçada, separacions o condicions de l'edificació fixats en aquest apartat comportarà la subjecció al procediment de l'article 48 de la Llei d'urbanisme i al 57 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

2. Edificacions o instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagin de situar-se en medi rural

És la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona l'organisme facultat per atorgar l'autorització per a la construcció d'aquestes obres seguint el procediment establert en els articles 48 i

concordants de la LU, d'acord amb les altres condicions descrites en el present article. L'autorització de la construcció estarà condicionada a la valoració que farà la Comissió respecte a la necessitat de situar l'obra declarada o considerada d'utilitat pública o interès social en el medi rural.

3. Instal·lacions i edificacions de serveis públics que hagin de situar-se en el medi rural

S'inclouen en aquest apartat les instal·lacions de telefonia mòbil, xarxes de fibra òptica, xarxes de gas, línies elèctriques, xarxes de sanejament i aigua potable... i altres serveis a la població que sigui necessari o convenient ubicar en sòl no urbanitzable.

Es la Comissió d'Urbanisme de Girona l'organisme facultat per atorgar l'autorització per a la construcció d'aquestes obres seguint el procediment establert en l'article 47 i concordants de la LU, d'acord amb les altres condicions descrites en el present article.

L'autorització de la construcció estarà condicionada a la valoració que farà la Comissió respecte a la necessitat de situar l'obra declarada o considerada d'utilitat pública o interès social en el medi rural

4. Edificacions destinades a habitatge unifamiliar que no formin nucli de població

Per tal de no implantar nous elements en els territoris de protecció forestal, no s'admet la implantació de noves edificacions amb destí residencial. En els casos de masies i cases rurals existents, s'admeten les ampliacions i reformes que es determinen en el catàleg d'aquest POUM.

5. Edificacions incloses en la relació de Bens d'Interès Cultural (capítol V)

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona o l'Ajuntament, segons el règim de sòl, podran autoritzar actuacions en edificis inclosos en la relació de Bens d'Interès Cultural del present Pla, amb els usos i activitats permesos en aquestes normes, sempre que no entrin en contradicció amb l'entorn en el que s'implanten. En el cas de Bens Culturals d'Interès Nacional serà vinculant l'acord de la Comissió de Patrimoni Cultural del Departament de Cultura en relació a les actuacions previstes en els àmbits de protecció delimitats.

Tanques de finques: Les tanques de finques en sòl no urbanitzable hauran de ser amb suports de fusta, d'una alçada màxima de 1 m amb separació mínima entre suports de 2 m. Entre suport i suport hi podrà haver travesser de fusta ó filats metàl·lics fins a una alçada màxima de 1 m. Preferentment el travesser inferior hauria d'estar separat del terra com a mínim 20 cm per tal de permetre el pas dels animals.

Amb tanca alta es podran vallar, únicament, les parts d'edificacions existents, destinades a pati de granges, patis d'habitatges ó zones annexes. Aquestes tindran una alçada màxima de 2m i es realitzaran amb les mateixes condicions que es descriuen a l'article anterior.

Les tanques es situaran a una distància mínima de 3m. des de la cara exterior de l'explanació dels camins i 25 m a la llera dels recs.

Art. 131 - SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ DE RIBERES

Definició: Correspon a les lleres, les ribes i les àrees inundables dels rius i recs. Inclou a les zones de policia segons la Llei 29/1985 estatal d'aigües, així com les àrees que s'han cartografiat com inundables per un període per retorn de 500 anys. Els seus objectius són evitar la seva ocupació, protegir la morfologia i la vegetació per tal de reduir els efectes de les revingudes, l'erosió i la degradació, millorar la qualitat de les aigües, afavorir la reconstrucció de l'ecosistema riberenc i l'optimització dels beneficis ambientals i socials que genera.

L'article 6 del RLU determina les directrius de preservació front als riscos d'inundació.

Normes de manteniment: En aquest sòl es mantindrà el caràcter de l'arbrat, cultius i àrees de vegetació existents, admetent-se les operacions encaminades a la seva conservació i millora, entre les que s'entenen les explotacions forestals que no siguin contradictòries amb aquests objectius.

Per tal de permetre l'assoliment de la funció social del riu i els seus marges, es podran realitzar en aquests àmbits, actuacions (neteges, itineraris, senyalitzacions, instal·lacions...) encaminades a la recuperació de l'espai natural, la preservació de la flora i la fauna i a la incorporació del mateix en els itineraris de passeig i esbarjo dels ciutadans. Per tal de desenvolupar correctament aquestes actuacions serà necessari redactar plans o projectes que es desenvolupin amb una visió global del riu i permetin mantenir la unitat de tot el conjunt d'actuacions.

No s'admetran les activitats extractives. S'autoritzen les obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents. No podran realitzar-se edificacions de nova planta, llevat de quan es tracti de la substitució d'edificacions existents en el moment d'aprovar-se el Pla, en quin cas es mantindran els paràmetres constructius. En tots els casos serà preceptiu l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Construccions

1. Edificacions o instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagin de situar-se en medi rural

És la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona l'organisme facultat per atorgar l'autorització per a la construcció d'aquestes obres seguint el procediment establert en els articles 48 i concordants de la LU d'acord amb les altres condicions descrites en el present article.

L'autorització de la construcció estarà condicionada a la valoració que farà la Comissió respecte a la necessitat de situar l'obra declarada o considerada d'utilitat pública o interès social en el medi rural.

Serà necessari aportar el corresponent estudi d'impacte ambiental de la instal·lació en el que es demostrï la compatibilitat de la instal·lació amb els objectius de preservació d'aquesta part del territori.

2. Instal·lacions i edificacions de serveis públics que hagin de situar-se en el medi rural

S'inclouen en aquest apartat les instal·lacions de telefonia mòbil, xarxes de fibra òptica, xarxes de gas, línies elèctriques, xarxes de sanejament i aigua potable... i altres serveis a la població que sigui necessari o convenient ubicar en sòl no urbanitzable.

És la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona l'organisme facultat per atorgar l'autorització per a la construcció d'aquestes obres seguint el procediment establert en l'article 47 i concordants de la LU d'acord amb les altres condicions descrites en el present article.

Serà necessari aportar el corresponent estudi d'impacte ambiental de la instal·lació en el que es demostrï la compatibilitat de la instal·lació amb els objectius de preservació d'aquesta part del territori.

3. Edificacions incloses en la relació de Bens d'Interès Cultural (capítol V)

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona o l'Ajuntament, segons el règim de sòl, podran autoritzar actuacions en edificis inclosos en la relació de Béns d'Interès Cultural del present Pla, amb els usos i activitats permesos en aquestes normes, sempre que no entrin en contradicció amb l'entorn en el que s'implanten. En el cas de Bens Culturals d'Interès Nacional serà vinculant l'acord de la Comissió de Patrimoni Cultural del Departament de Cultura en relació a les actuacions previstes en els àmbits de protecció delimitats.

Serà necessari aportar el corresponent estudi d'impacte ambiental de la instal·lació en el que es demostrï la compatibilitat de la instal·lació amb els objectius de preservació d'aquesta part del territori.

Tanques: En aquestes zones, amb caràcter general, no es permet cap tipus de tanca, excepte en els casos en que la tanca d'una part de la finca pugui servir per protegir la vegetació o fauna característica de la zona. En aquests casos les tanques reuniran les condicions dels apartats anteriors i necessitaran un informe previ favorable del departament de Medi Ambient de la Generalitat.

Art. 132 - REGULACIONS PER ESTABLIMENT DE PARCEL·LA MÍNIMA EN SÒL NO URBANITZABLE

Als efectes de segregació de finques rústiques tant si són de secà com de regadiu, les seves divisions o segregacions estan regulades pel Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats Mímines de Conreu, i per la Llei 19/1995, de 4 de juliol de Modernització de les Explotacions Agràries.

Les segregacions de finques forestals estan regulades pel Decret 35/1990, de 23 de gener. El Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, és l'organisme competent en l'autorització de les segregacions de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, amb la finalitat d'inscriure-les com a tal al Registre de la Propietat, sense perjudici de la fiscalització prèvia municipal i declaració d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació, si s'escau.

CAPÍTOL VI - CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS DE MASARAC

Art. 133 - MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

A. OBJECTE DE PLANEJAMENT

L'objecte d'aquest Pla especial urbanístic és identificar les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació i la recuperació en el municipi de Masarac d'acord amb els articles 47.3 i 50 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme (DL 1/2005).

B. CONVENIÈNCIA

La conveniència d'aquest catàleg ve donada per la necessitat d'identificar les masies i cases rurals.

El contingut del catàleg:

- Ha de possibilitar la recuperació o reconstrucció de masies i cases rurals que formen el patrimoni rural històric del municipi.
- Ha d'identificar les edificacions d'acord amb el seu valor arquitectònic, històric, paisatgístic, mediambiental o social.
- Ha d'establir els criteris per a la seva rehabilitació o reconstrucció, de manera individualitzada i compatible amb les limitacions que siguin establertes pel planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

C. CRITERIS ADOPTATS

Els criteris adoptats per a la inclusió de les masies i cases rurals en aquest catàleg son:

- Que hagin estat habitats o que la seva estructura admeti aquest ús.
- Que es conservi o reconegui part de la seva estructura original.
- Integració en el paisatge.
- Valor històric del tipus d'edificació, d'algun dels seus elements o de fets ocorreguts.

D. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Les sol·licituds de llicència pels edificis inclosos en aquest catàleg es sotmetran a les prescripcions generals i específiques que siguin d'aplicació, establertes a la normativa urbanística del planejament general de referència.

Les llicències municipals per a l'edificació en sòl no urbanitzable han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec dels interessats, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i d'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics (art. 51.2 del DL 1/2005).

Per a la sol·licitud de llicència d'obres, a part de la documentació mínima que cada cas requereixi, s'haurà de descriure els serveis de què disposa la finca en qüestió i quins serveis nous s'implantaran; descriure els accessos existents i els previstos i concretar les previsions sobre el tractament de la topografia, la vegetació i els espais exteriors.

S'haurà d'incorporar al projecte un aixecament complet de la masia o casa rural i un reportatge fotogràfic.

Respecte del subministrament d'energia elèctrica caldrà contemplar com a primera alternativa sistemes de generació autònoms com ara l'energia solar tèrmica i fotovoltaica, a les edificacions on la xarxa convencional no sigui compatible amb l'entorn.

Segons l'article 50.1 del DL 1/2005, en sòl no urbanitzable, els projectes de reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals han d'ésser sotmesos a informació pública per part de 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 l'esmentat informe és favorable i, si escau, ha de fixar les mesures correctores i les condicions de caràcter urbanístic a què fa referència l'article 48.2. Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, millora o de manteniment d'un ús existent admès per l'ordenament urbanístic resten únicament subjectes a llicència municipal.

En els expedients de sol·licitud de llicència d'obres de les edificacions o conjunts que en la seva fitxa s'inclouï la menció expressa d'estar catalogats o de formar part del precatàleg de la normativa urbanística general, caldrà l'informe favorable de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona.

Per a totes les masies i cases rurals situades a la zona d'afectació de carreteres es complirà la legislació sectorial corresponent, Llei i Reglament General de Carreteres.

Així mateix, si es troben a prop d'un riu o dins d'una zona inundable, haurà de ser l'Agència Catalana de l'Aigua qui autoritzi qualsevol intervenció.

Correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per real decret 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals i l'ocupació, modificació del relleu o construcció en la franja del terreny de 100 m d'amplada al costat de les lleres públiques, que correspon a la zona de policia del domini públic hidràulic.

L'ocupació o construcció en terrenys que integren les zones inundables de les lleres (espai que pot ocupar l'aigua en episodis de riada de 500 anys de període de retorn) s'adaptarà als criteris aprovats per l'acord del Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 28 de juny de 2001.

Als efectes de segregació de finques rústiques tant si són de secà com de regadiu, les seves divisions o segregacions estan regulades pel Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats Mínimes de Conreu, i per la Llei 19/1995, de 4 de juliol de Modernització de les Explotacions Agràries.

Les segregacions de finques forestals estan regulades pel Decret 35/1990, de 23 de gener.

El Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, és l'organisme competent en l'autorització de les segregacions de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, amb la finalitat d'inscriure-les com a tal al Registre de la Propietat, sense perjudici de la fiscalització prèvia municipal i declaració d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació, si s'escau.

En terrenys forestals, la construcció d'accessos a les edificacions que no en disposin s'ha de condicionar a l'autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge d'acord amb l'article 12 del Decret 166/1998.

Els projectes de reconstrucció en terrenys forestals han de justificar la minimització de l'impacte ambiental de l'edificació i de les obres d'infraestructura complementària o serveis.

A les edificacions situades en terrenys forestals que siguin objecte de reconstrucció o rehabilitació són d'aplicació les mesures de prevenció d'incendis forestals contingudes a l'article 3 de la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.

Si es tracta de rehabilitar alguna masia o casa rural inclosa en aquest catàleg, de forma que comporti l'adequació a alguna de les activitats turístiques reglamentades, és convenient que

abans d'atorgar-se la corresponent llicència s'obtingui l'informe favorable del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa d'acord amb la normativa sectorial vigent.

L'exercici de l'activitat de turisme rural i de l'activitat d'hotel, als edificis que així es prevegi, s'haurà de tramitar d'acord amb la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental i la normativa de desplegament (Decret 143/2003, de 10 de juny).

En el projecte tècnic annex a la comunicació de l'activitat, d'acord amb el que estableix la Llei 3/1998, hauran de constar com a documentació complementària les característiques dels enllumenats exteriors d'acord amb la Llei 6/2001, de 31 de maig, de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn (article 10).

Caldrà complir, amb caràcter general, la normativa relativa a la prevenció d'incendis forestals (Decret 64/1995, de 7 de març).

Art. 134 - NORMATIVA

1. DISPOSICIONS GENERALS: naturalesa, àmbit territorial i vigència

Aquest catàleg constitueix l'instrument d'identificació i regulació de les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació del municipi de Masarac.

El seu àmbit territorial és la totalitat del terme municipal de Masarac.

En el plànol de situació general que s'adjunta s'identifiquen gràficament les masies i cases rurals objecte d'aquest Pla.

2. DETERMINACIONS DEL CATÀLEG

2.1. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats (art.50.3 del DL 1/2005).

Els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable han de ser els propis de l'àmbit territorial on siguin emplaçats (art. 51 del DL 1/2005).

S'hauran de complir les condicions generals dels habitatges en sòl no urbanitzable segons la normativa del planejament general de referència sempre i quan no estiguin en contradicció amb la normativa específica de les masies regulada a continuació.

Volumetria i obertures. Queden prohibits els cossos sortints tancats i semitancats; només es permetran els balcons.

La disposició general dels balcons en les façanes i l'espai que ocupin en planta en relació a les obertures seguirà sempre els models tipològics tradicionals.

Les cobertes seran del color habitual en el lloc amb un pendent entre 25 % i 30 %.

Es permetrà coberta plana únicament quan no estigui situada a la part més alta de l'edificació i no representi més d'un 20 % de la superfície de la planta situada a la mateixa alçada.

Queden específicament prohibits els cossos afegits que desfigurin la simplicitat volumètrica de la teulada.

Els augments de volum, en el cas que s'admetin expressament en la fitxa, respectaran els valors arquitectònics de l'edificació existent i es duran a terme sempre que siguin

necessaris per a la seva funcionalitat i es demostrï que l'increment de volum no perjudica els elements objecte de protecció i que es justifica d'acord amb la qualificació urbanística

En general aquestes ampliacions no seran superiors al 20% de la superfície construïda actual. En el cas d'ampliacions superiors, s'hauran de justificar i serà la Comissió Territorial d'Urbanisme la que determinarà l'acceptació.

S'admet la divisió horitzontal sempre que no s'alterin les característiques originals de l'edificació, d'acord amb les limitacions que en puguin fixar el planejament urbanístic, d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat i sempre que no en resultin habitatges de menys de 120 m² de superfície útil, excepte en el cas en que a la fitxa es concreti de forma diferent.

Façanes i acabats. Com a criteri general, i sens perjudici del que es determini a cada fitxa, els materials d'acabats que s'utilitzin per a la rehabilitació de façanes i cobertes seran els tradicionals, sempre que s'integrin en el paisatge.

Es prohibeixen expressament les balaustrades, les obertures de PVC o alumini de color blanc, les cobertes de pissarra i els pendents de cobertes noves superiors al 30 %.

Quan l'acabat de la façana sigui un revestiment tipus arrebossat, s'admet l'arrebossat amb morter de calç i l'arrebossat de ciment portland que haurà d'anar pintat. Les tonalitats de tot tipus d'acabat seran de la gamma dels terres, prohibint-se el color blanc.

Es deixaran vistos els elements de pedra ornamental existent com ara dovelles, llindes, brancals, etc. que formin part de l'edificació original.

Separacions. Les separacions a veïns de les possibles ampliacions seran de 10 metres. Pel que fa a les separacions de les possibles ampliacions de l'edificació a les carreteres, es complirà la legislació sectorial, i les separacions mínimes a camins es fixa en 6,00 metres de l'eix del camí.

2.2. USOS ADMISSIBLES

Tal com determina l'article 55.1 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, es permeten els usos d'habitatge familiar, d'establiment de turisme rural, d'activitats d'educació en el lleure, de restauració i hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.

A cada fitxa s'especifiquen quins d'aquests usos son els admesos a la masia en qüestió.

A més del que es determina en l'esmentat Decret s'inclou com a ús principal, per a totes les fitxes, el dels habitatges familiars vinculats a l'activitat agrícola i ramadera, la silvicultura, l'apicultura i els aprofitaments forestals, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable.

2.3. ANNEX. CONTINGUT DE LES FITXES AMB LA NUMERACIÓ PRECEDIDA D'UNA A

Les edificacions de construcció més recent es cataloguen en aquest catàleg en forma d'annex, sempre i quan s'hagi atorgat l'autorització de la comissió territorial d'urbanisme per a la seva construcció.

S'admetran per a aquestes edificacions únicament obres de conservació, adequació i millora o de manteniment de l'ús existent (sempre que sigui admès per l'ordenament urbanístic).

Per a les edificacions que s'hagin catalogat en forma d'annex s'admetrà únicament l'ús existent.

Art. 135 - CONTINGUT DE LES FITXES

Cada fitxa conté els següents apartats:

LOCALITZACIÓ: es localitza la finca respecte del nucli urbà i s'hi inclouen les coordenades UTM i la referència cadastral.

DESCRIPCIÓ: es descriu a grans trets la volumetria de l'edificació, els materials exteriors, l'època i l'estat de conservació, l'ús a què es destina, el tipus d'accés i els serveis existents.

JUSTIFICACIÓ PER A LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ: en aquest apartat es justifica les raons que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació en qüestió.

USOS: es descriuen els usos permesos.

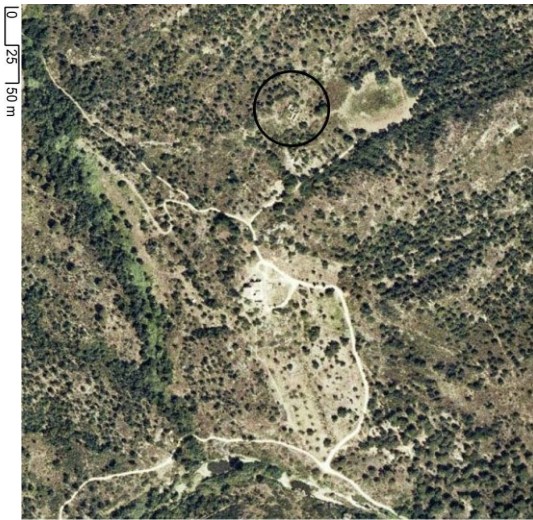
REFORMES I AMPLIACIONS: en aquest apartat es concreten les actuacions de reforma i ampliació que l'edificació admet.

OBSERVACIONS: en aquest apartat s'hi anotaran altres característiques de l'edificació com poden ser si es tracta d'un Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) o si està inclosa dins d'un catàleg, o si cal informe d'algun altre organisme per a la seva rehabilitació.

FOTOGRAFIES: les fotografies intenten oferir una visió global de l'edificació.

PLÀNOL DE SITUACIÓ: es determina la ubicació de cada element dins del terme municipal.

ORTOFOTOMAPA: fotografia aèria de l'edificació i el seu entorn immediat a escala 1/5000.



LOCALITZACIÓ

Sortirem de Vilarnadal en direcció Est, girarem a la dreta al primer trencall, seguirem per aquesta pista, creuarem una riera i passarem pel Mas Bajol i a 150 m d'aquesta direcció nord trobarem la masia.

Coordenades UTM x= 494960 y= 4688628

Ref. Cadastral: Pol 1, Par 92

DESCRIPCIÓ

Edifici de planta rectangular de dues plantes d'alçada, restes de cobertes a aigües i alçades.

- Materials exteriors: parets de pedra.
- Època de construcció (aprox.): 1910
- Estat de conservació: deficient
- Ús actual: en desús
- Accessibilitat: pista forestal en bon estat
- Serveis existents: no en té

USOS ADMESOS

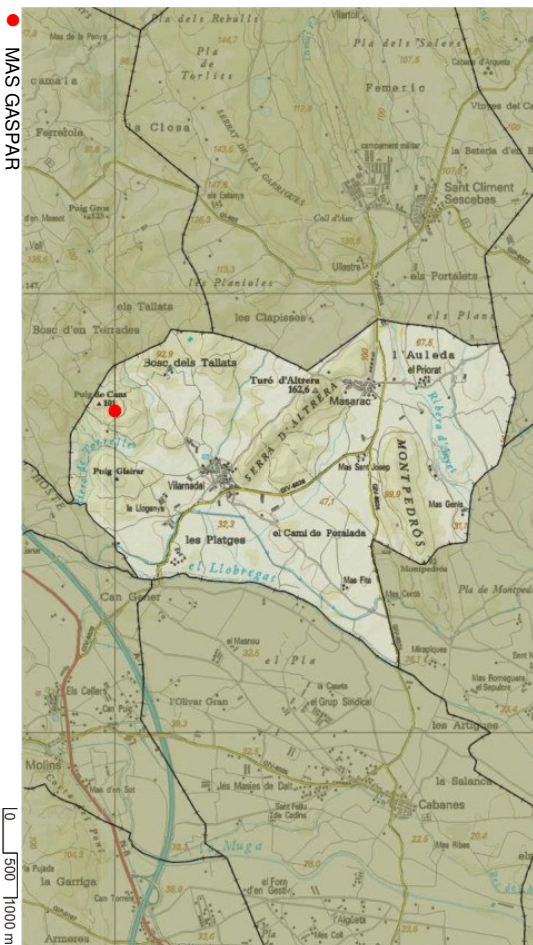
Es permet els usos d'habitatge familiar, d'establiment de turisme rural, d'activitats d'educació en el lleure, de restauració i hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.

REFORMES I AMPLIACIONS

Com a criteri primordial, cal preservar el caràcter original de l'edificació i no desvirtuar-ne les característiques.

-S'admet la reconstrucció per a retornar l'edificació al seu estat original amb les ampliacions necessàries per aconseguir que l'edificació s'adapti a un nou ús. Caldrà demostrar aquest fet.

-Els increments d'alçada dels volums originals només es permetran per aconseguir les condicions mínimes d'habitabilitat.



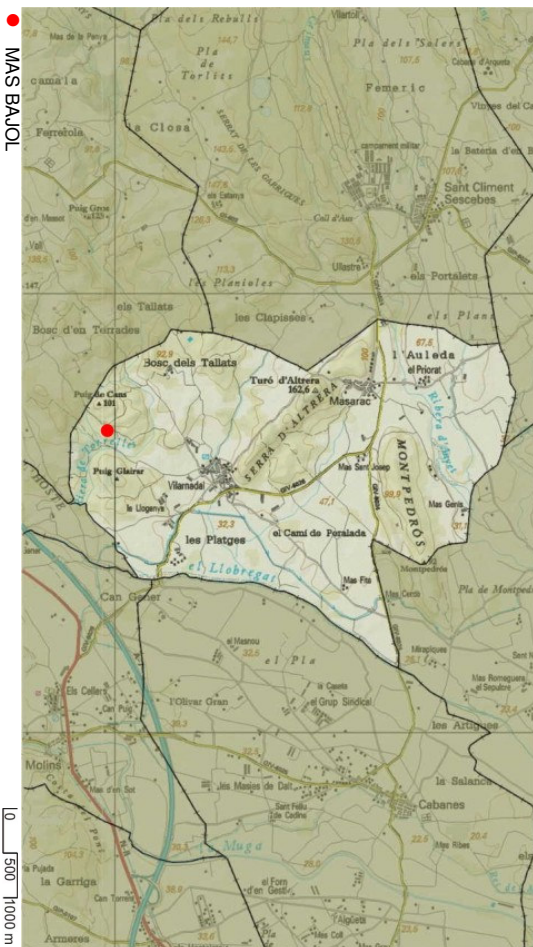
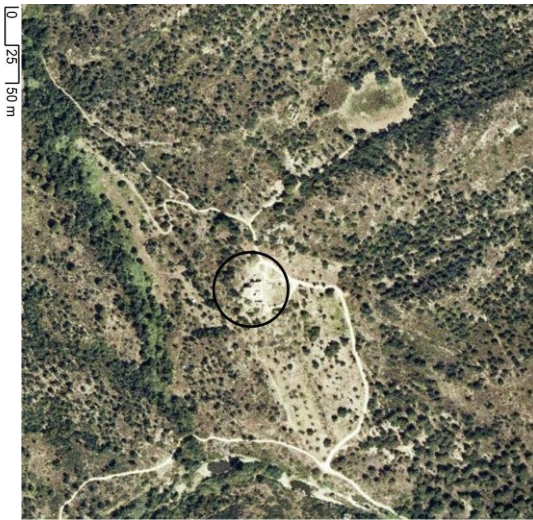
JUSTIFICACIÓ PER A LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

Es tracta de les restes d'una edificació que formen part del paisatge rural del territori.

01

MAS GASPAR





LOCALITZACIÓ

Sortirem de Vilarnadal en direcció Est, girarem a la dreta al primer trencall, transcorregut 1 Km trobarem la masia a la dreta del camí.

Coordenades UTM x= 494916 y= 4688429

Ref. Cadastral: Pol 1, Par 92

DESCRIPCIÓ

Edifici de planta rectangular de diferents volum i alçades, coberta a dues aigües.

- Materials exteriors: parets remolinades i pintades, obertures de fusta, coberta de teula àrab.
- Època de construcció (aprox.): 1910
- Estat de conservació: millorable
- Ús actual: habitatge
- Accessibilitat: pista forestal en bon estat
- Serveis existents: aigua de pou

JUSTIFICACIÓ PER A LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

Es tracta d'una edificació que forma part del paisatge rural del territori i de la seva història, amb una arquitectura que cal preservar.

USOS ADMESOS

Es permet els usos d'habitatge familiar, d'establiment de turisme rural, d'activitats d'educació en el lleure, de restauració i hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.

REFORMES I AMPLIACIONS

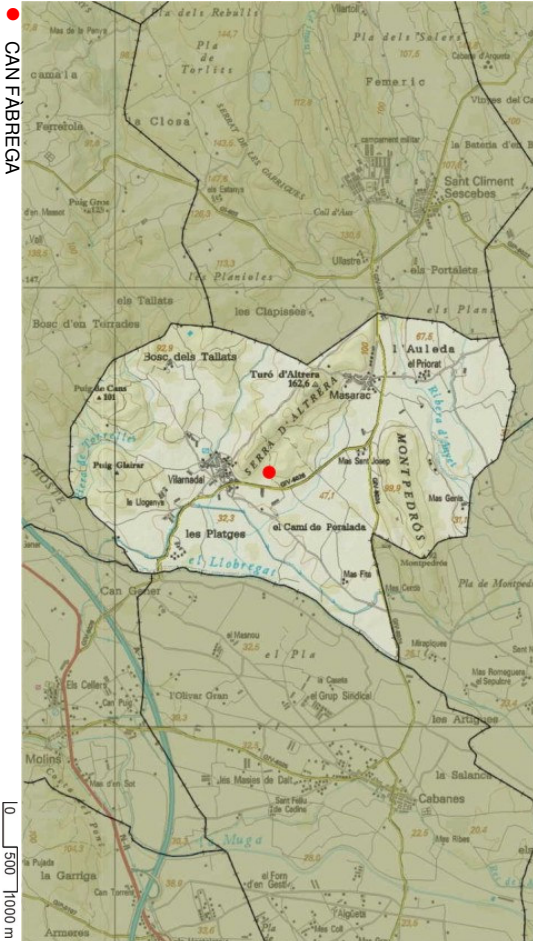
Com a criteri primordial, cal preservar el caràcter original de l'edificació i no desvirtuar-ne les característiques.

- S'admeten obres de reforma interior i ampliacions per aconseguir que l'edificació s'adapti a un nou ús.
- Per aconseguir que l'edificació s'adapti a un nou ús o per obtenir una millora de l'ús existent s'admeten obres de reforma interior i ampliació sempre que aquest usos siguin els admesos.
- S'admeten les ampliacions necessàries per retornar l'edificació al seu estat original. Caldrà demostrar aquest fet.
- Qualsevol intervenció que comporti modificacions en volum, cobertes, façanes, revestiments, obertures, baranes, xemeneies, tanques, etc. es durà a terme, com ja s'ha dit, preservant el caràcter original de l'edificació sense desvirtuar-ne les característiques i condicionada als requisits i determinacions de la normativa sectorial aplicable.

02

MAS BAJOL





CAN FÀBREGA

LOCALITZACIÓ

Sortirem de Vilarnadal en sentit Masarac, girarem a la dreta en el primer camí de terra, trobarem l'edificació a la fi del camí.

Coordenades UTM x= 496728 y= 4687884
Ref. Cadastral: Pol 2, Par 124

DESCRIPCIÓ

Restes d'un edifici de planta rectangular.

- Materials exteriors: parets de pedra.
- Superfície: 105 m2 aprox.
- Estat de conservació: deficient
- Ús actual: en desús
- Accessibilitat: pista forestal en mal estat

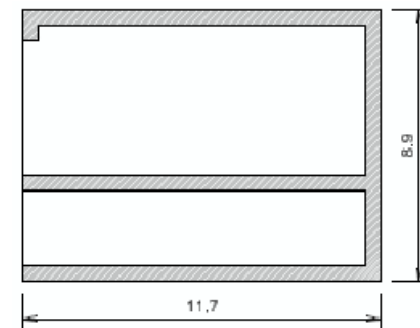
USOS ADMESOS

Es permeten els usos d'habitatge i d'establiment de turisme rural.

REFORMES I AMPLIACIONS

Com a criteri primordial, cal preservar el caràcter original de l'edificació i no desvirtuar-ne les característiques.

-S'admet la reconstrucció per retornar l'edificació al seu estat original sempre i quan es mantinguin els murs existents segons s'indica en el croquis següent. A més, per una intervenció ambiental viable caldrà mantenir l'accés existent i conservar, l'entorn immediat sense alteracions.

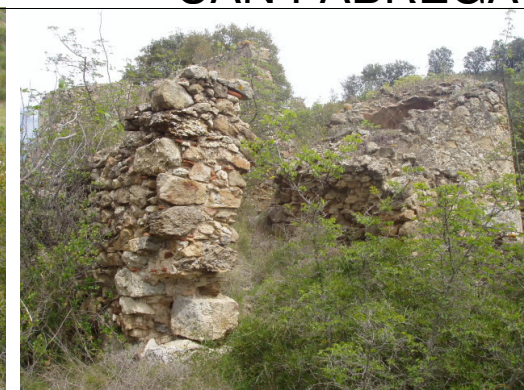


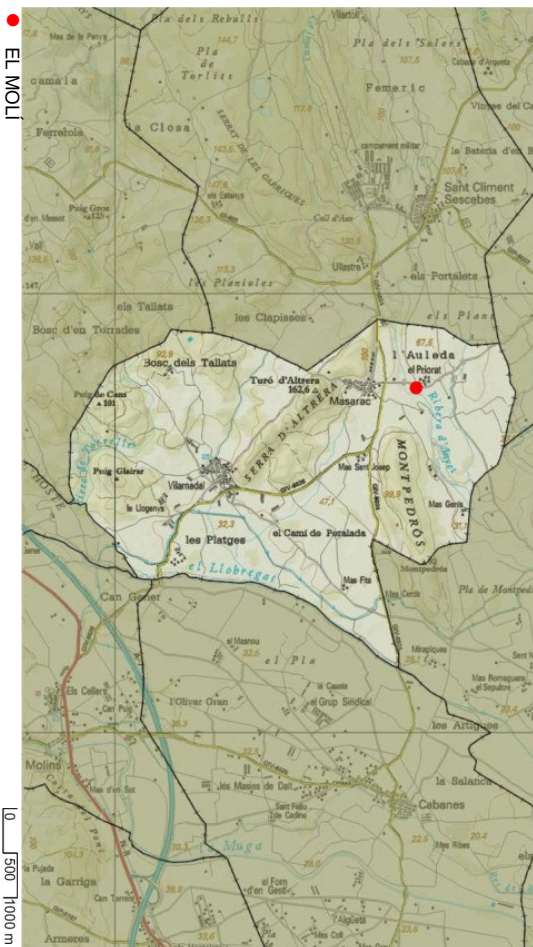
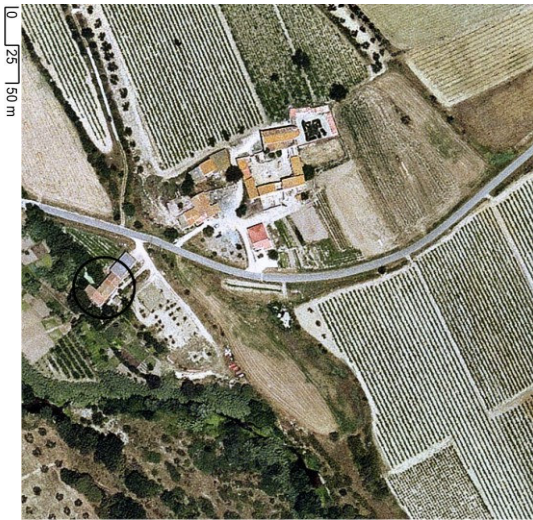
JUSTIFICACIÓ PER A LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

Es tracta de les restes d'una edificació que formen part del paisatge rural del territori.

03

CAN FÀBREGA





LOCALITZACIÓ

Sortirem de Masarac en sentit El Priorat, trobarem l'edificació a 400 m a la dreta de la carretera.
 Coordenades UTM x= 498400 y= 4688936
 Ref. Cadastral: Pol 3, Parc 126

DESCRIPCIÓ

Edifici de planta amb forma de L de dues plantes d'alçada, coberta a dues aigües i diferents nivells.

- Materials exteriors: parets remolinades, de pedra i obra,
- obertures de fusta, coberta de teula àrab.
- Estat de conservació: bo
- Ús actual: habitatge
- Accessibilitat: carretera en bon estat

JUSTIFICACIÓ PER A LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

Es tracta d'una edificació que forma part del paisatge rural del territori i de la seva història, amb una arquitectura que cal preservar, exceptuant els volums de construcció posterior.

USOS ADMESOS

Es permeten els usos d'habitatge familiar, hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, d'establiment de turisme rural i d'activitats d'educació en el lleure.

REFORMES I AMPLIACIONS

- S'admeten obres de reforma interior i ampliacions per aconseguir que l'edificació s'adapti a un nou ús.
- Per aconseguir que l'edificació s'adapti a un nou ús o per obtenir una millora de l'ús existent s'admeten obres de reforma interior i ampliació sempre que aquest usos siguin els admesos.
- S'admeten les ampliacions i els enderroc necessaris per retornar l'edificació al seu estat original. Caldrà demostrar aquest fet.
- Qualsevol intervenció que comporti modificacions en volum, cobertes, façanes, revestiments, obertures, baranes, xemeneies, tanques, etc. es durà a terme preservant el caràcter de l'edificació i condicionada als requisits i determinacions de la normativa sectorial aplicable.

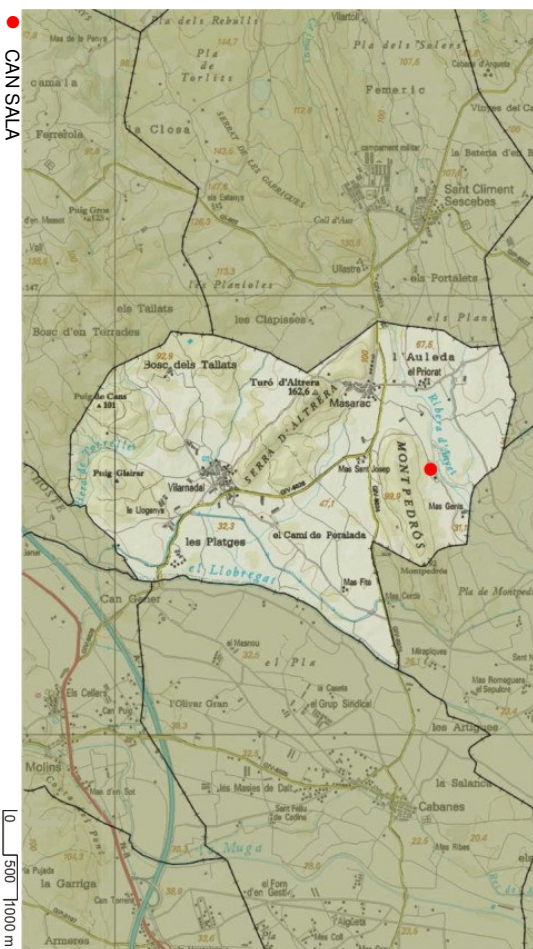
OBSERVACIONS

Caldrà l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).

04

EL MOLÍ





LOCALITZACIÓ

Sortirem de Masarac per la sortida sud. Agafarem un camí asfaltat situat davant d'aquesta sortida, trobarem l'edificació a 1,1 Km a la dreta del camí.

Coordenades UTM x= 498588 y= 4688008

Ref. Cadastral: 001900100DG98H0001ZY

DESCRIPCIÓ

Edifici de planta en forma de L de dues plantes d'alçada, coberta a dues aigües.

- Materials exteriors: parets de pedra, obertures de fusta, coberta de teula àrab.
- Estat de conservació: millorable
- Ús actual: habitatge
- Accessibilitat: camí asfaltat en bon estat

JUSTIFICACIÓ PER A LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

Es tracta d'una edificació que forma part del paisatge rural del territori i de la seva història, amb una arquitectura que cal preservar, exceptuant els volums de construcció posterior.

USOS ADMESOS

Es permet els usos d'habitatge familiar, d'establiment de turisme rural, d'activitats d'educació en el lleure, de restauració i hotel amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.

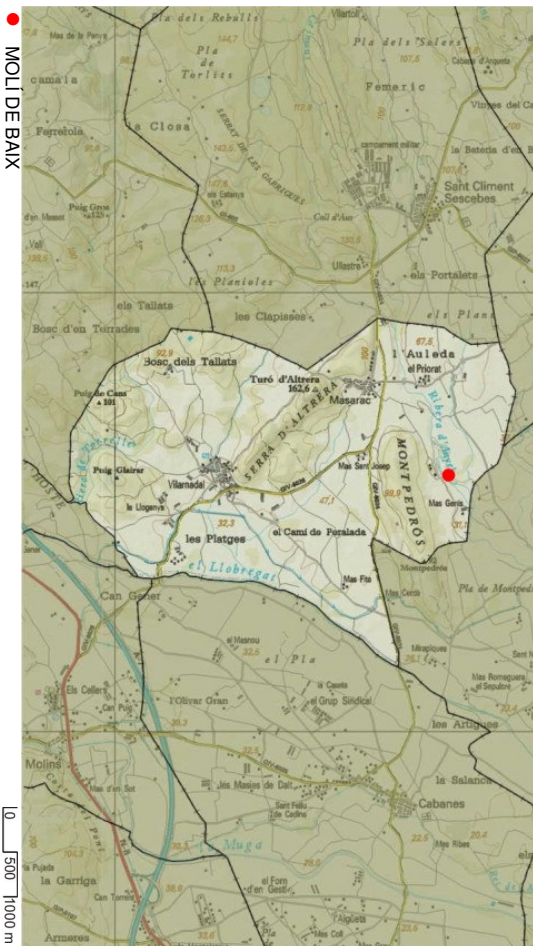
REFORMES I AMPLIACIONS

- S'admeten obres de reforma interior i ampliacions per aconseguir que l'edificació s'adapti a un nou ús.
- Per aconseguir que l'edificació s'adapti a un nou ús o per obtenir una millora de l'ús existent s'admeten obres de reforma interior i ampliació sempre que aquest usos siguin els admesos.
- S'admeten les ampliacions i els enderroc necessaris per retornar l'edificació al seu estat original. Caldrà demostrar aquest fet.
- Qualsevol intervenció que comporti modificacions en volum, cobertes, façanes, revestiments, obertures, baranes, xemeneies, tanques, etc. es durà a terme preservant el caràcter de l'edificació i condicionada als requisits i determinacions de la normativa sectorial aplicable.

05

CAN SALA





LOCALITZACIÓ

Sortirem de Masarac cap El Priorat, en el primer trencall girarem a la dreta, agafarem el primer camí de terra a la dreta de la carretera i el proper girarem a l'esquerra, trobarem l'edificació a 650 m en sentit sud.
 Coordenades UTM x= 498803 y= 4687891
 Ref. Cadastral: Pol 3, Parc 90

DESCRIPCIÓ

Edifici de planta rectangular de dues plantes d'alçada i soterrani, restes de la coberta a dues aigües.

- Materials exteriors: parets de pedra.
- Superfície: 60 m2 aprox.
- Estat de conservació: deficient
- Ús actual: en desús
- Accessibilitat: camí de terra en bon estat

JUSTIFICACIÓ PER A LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

Es tracta de les restes d'una edificació que formen part del paisatge rural del territori.

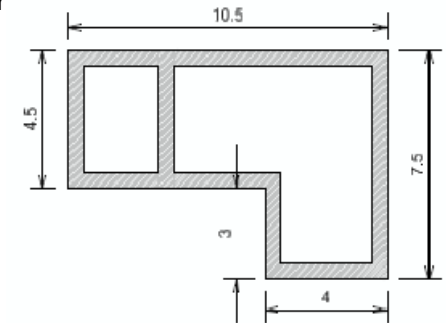
USOS ADMESOS

Es permeten els usos d'habitatge i d'establiment de turisme rural.

REFORMES I AMPLIACIONS

Com a criteri primordial, cal preservar el caràcter original de l'edificació i no desvirtuar-ne les característiques.

-S'admet la reconstrucció per retornar l'edificació al seu estat original sempre i quan es mantinguin els murs existents segons s'indica en el croquis següent. A més, per una intervenció ambiental viable caldrà mantenir l'accés existent i conservar, l'entorn



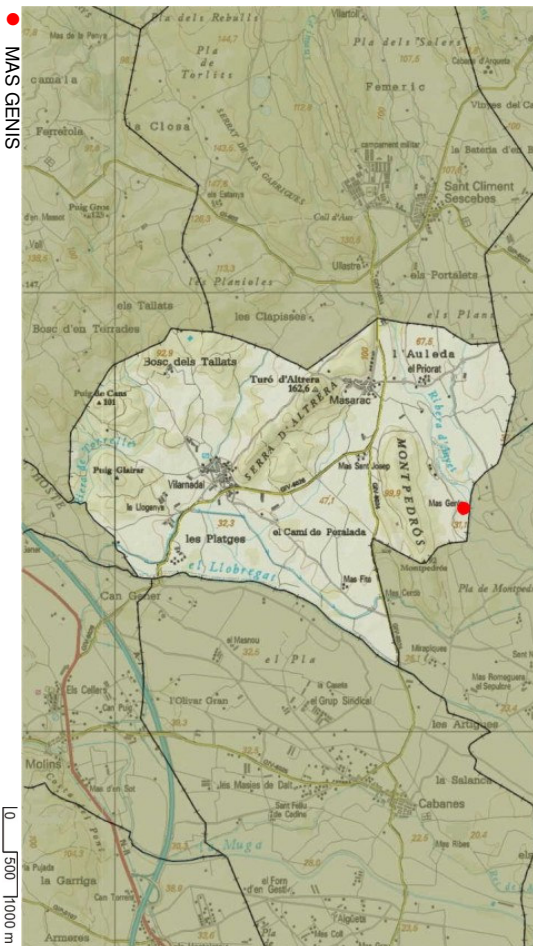
OBSERVACIONS

Caldrà l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).

06

MOLÍ DE BAIX





LOCALITZACIÓ

Sortirem de Masarac per la sortida sud. Agafarem un camí asfaltat situat davant d'aquesta sortida, trobarem l'edificació a 1,7 Km a la dreta del camí.

Coordenades UTM x= 498990 y= 4687364

Ref. Cadastral: 000400100DG98F0001UA

DESCRIPCIÓ

Edifici de planta rectangular de dues plantes d'alçada a diferents nivells, coberta a dues aigües.

- Materials exteriors: parets remolinades, obertures de fusta, coberta de teula àrab.
- Estat de conservació: bo
- Ús actual: habitatge
- Accessibilitat: camí asfaltat en bon estat

USOS ADMESOS

Es permet els usos d'habitatge familiar, d'establiment de turisme rural, d'activitats d'educació en el lleure, de restauració i hotel amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.

REFORMES I AMPLIACIONS

Com a criteri primordial, cal preservar el caràcter original de l'edificació i no desvirtuar-ne les característiques.

- S'admeten obres de reforma interior i ampliacions per aconseguir que l'edificació s'adapti a un nou ús.
- Per aconseguir que l'edificació s'adapti a un nou ús o per obtenir una millora de l'ús existent s'admeten obres de reforma interior i ampliació sempre que aquest usos siguin els admesos.
- S'admeten les ampliacions necessàries per retornar l'edificació al seu estat original. Caldrà demostrar aquest fet.
- Qualsevol intervenció que comporti modificacions en volum, cobertes, façanes, revestiments, obertures, baranes, xemeneies, tanques, etc. es durà a terme, com ja s'ha dit, preservant el caràcter original de l'edificació sense desvirtuar-ne les característiques i condicionada als requisits i determinacions de la normativa sectorial aplicable.

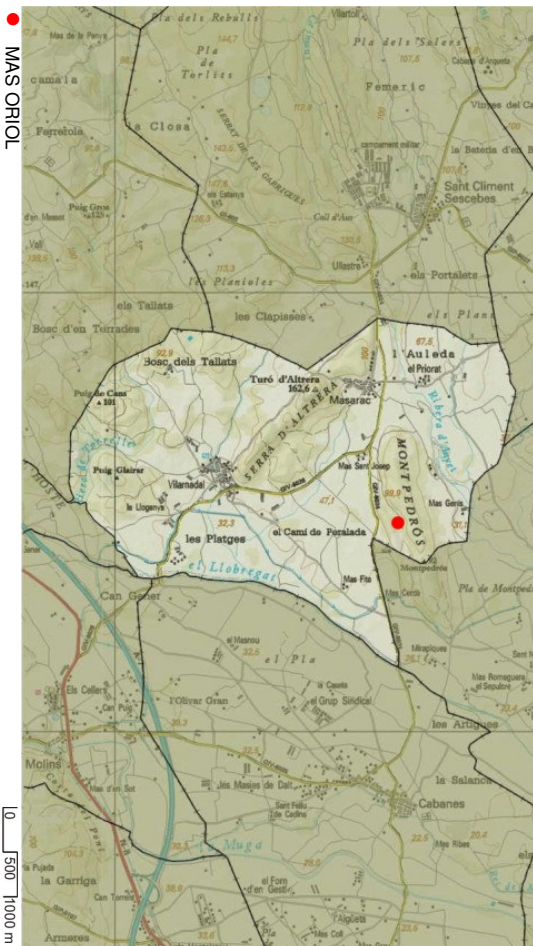
JUSTIFICACIÓ PER A LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

Es tracta d'una edificació que forma part del paisatge rural del territori i de la seva història, amb una arquitectura que cal preservar.

07

MAS GENIS





LOCALITZACIÓ

GEV-6024 del trencall de Vilarnadal en sentit Cabanes agafarem la primera pista foresta de la dreta, seguirem el 700 m on trobarem l'edificació a la dreta del camí.

Coordenades UTM x= 498245 y= 4687364

Ref. Cadastral: Pol 3, Par 283

DESCRIPCIÓ

Edifici de planta rectangular de dues plantes d'alçada.

- Materials exteriors: parets de pedra.
- Estat de conservació: deficient
- Ús actual: en desús
- Accessibilitat: pista forestal en bon estat

USOS ADMESOS

Es permet els usos d'habitatge familiar, d'establiment de turisme rural, d'activitats d'educació en el lleure, de restauració i hotelers amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.

REFORMES I AMPLIACIONS

Com a criteri primordial, cal preservar el caràcter original de l'edificació i no desvirtuar-ne les característiques.

-S'admet la reconstrucció per a retornar l'edificació al seu estat original amb les ampliacions necessàries per aconseguir que l'edificació s'adapti a un nou ús. Caldrà demostrar aquest fet.

-Els increments d'alçada dels volums originals només es permetran per aconseguir les condicions mínimes d'habitabilitat.

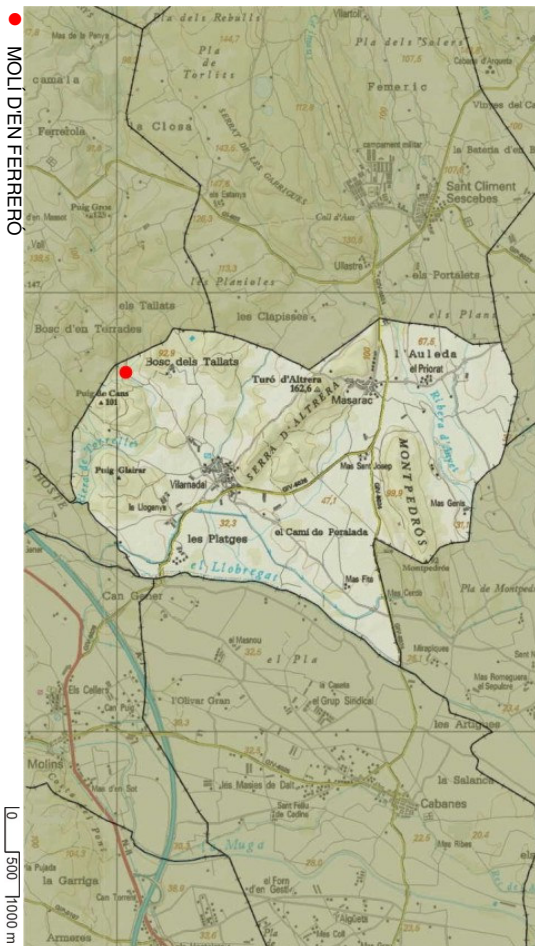
JUSTIFICACIÓ PER A LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

Es tracta de les restes d'una edificació que formen part del paisatge rural del territori.

08

MAS ORIOL





LOCALITZACIÓ

Sortirem de Vilarnadal en sentit Nord-Est. Seguirem el camí principal, trobarem l'edificació a 1,5 Km a la dreta del camí.
 Coordenades UTM x= 495098 y= 4689116
 Ref. Cadastral: Pol 1, Par 164

DESCRIPCIÓ

Edifici de planta rectangular de dues plantes d'alçada, coberta a dues aigües.

- Materials exteriors: parets de pedra, obertures de fusta, coberta de teula àrab.
- Època de construcció (aprox.): 1900
- Estat de conservació: bo
- Ús actual: habitatge
- Accessibilitat: pista forestal en bon estat

JUSTIFICACIÓ PER A LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

Es tracta d'una edificació que forma part del paisatge rural del territori i de la seva història, amb una arquitectura que cal preservar.

USOS ADMESOS

Es permet els usos d'habitatge familiar, d'establiment de turisme rural, d'activitats d'educació en el lleure, de restauració i hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.

REFORMES I AMPLIACIONS

Com a criteri primordial, cal preservar el caràcter original de l'edificació i no desvirtuar-ne les característiques.

- S'admeten obres de reforma interior i ampliacions per aconseguir que l'edificació s'adapti a un nou ús.
- Per aconseguir que l'edificació s'adapti a un nou ús o per obtenir una millora de l'ús existent s'admeten obres de reforma interior i ampliació sempre que aquest usos siguin els admesos.
- S'admeten les ampliacions necessàries per retornar l'edificació al seu estat original. Caldrà demostrar aquest fet.
- Qualsevol intervenció que comporti modificacions en volum, cobertes, façanes, revestiments, obertures, baranes, xemeneies, tanques, etc. es durà a terme, com ja s'ha dit, preservant el caràcter original de l'edificació sense desvirtuar-ne les característiques i condicionada als requisits i determinacions de la normativa sectorial aplicable.

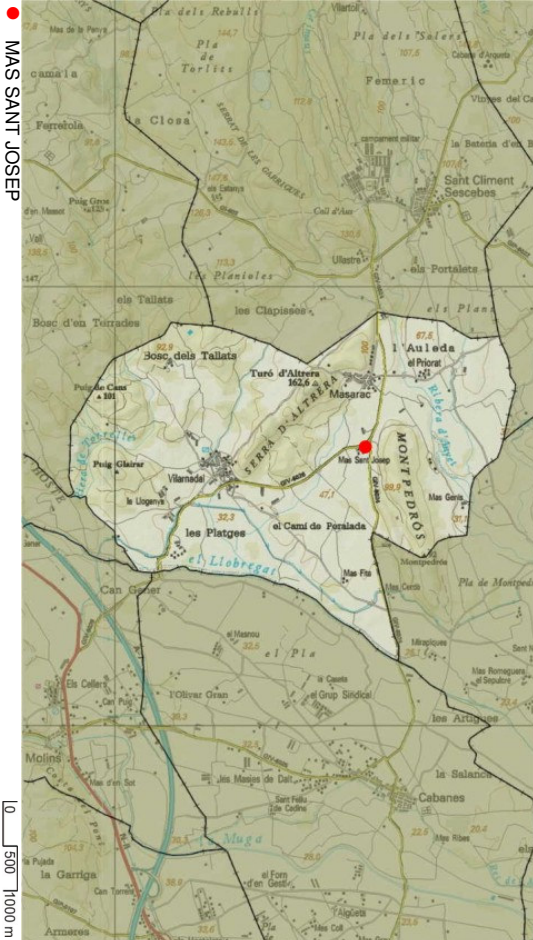
OBSERVACIONS

Caldrà l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).

09

MOLÍ D'EN FERRERÓ





LOCALITZACIÓ

Situat al trencall de Masarac, Vilarnadal, Cabanes.
 Coordenades UTM x= 497852 y= 4688163
 Ref. Cadastral: 001800100DG98H0001HY

DESCRIPCIÓ

Edifici de planta rectangular d'una planta d'alçada, coberta a quatre aigües.

- Materials exteriors: parets remolinades i pintades, obertures de fusta, coberta de teula àrab.
- Època de construcció (aprox.): 1973
- Estat de conservació: bo
- Ús actual: habitatge
- Accessibilitat: carretera en bon estat

JUSTIFICACIÓ PER A LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

Es tracta d'una edificació existent destinada a habitatge. Construïda amb la llicència municipal exp. 21/1973.

USOS ADMESOS

Es permet únicament l'ús existent.

REFORMES I AMPLIACIONS

S'admeten únicament obres de conservació, adequació i millora o de manteniment de l'ús existent (sempre que sigui admès per l'ordenament urbanístic).

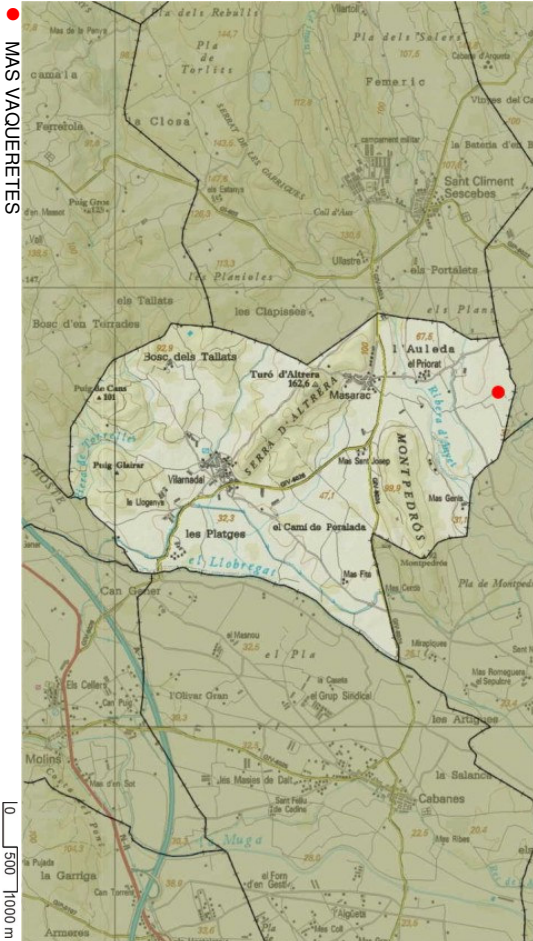
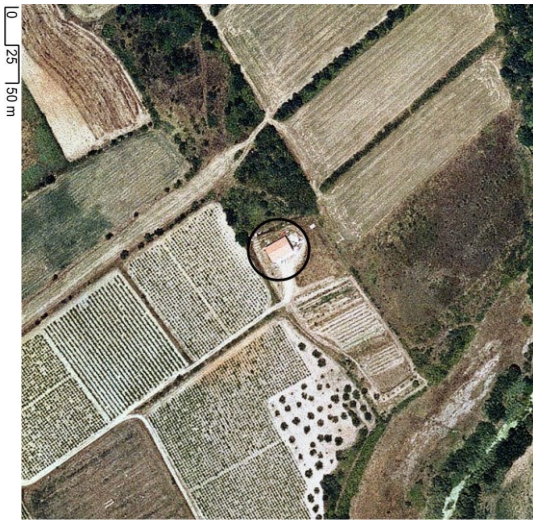
OBSERVACIONS

Edificació dins la zona d'influència de la GIV-6026. Per a llicència d'obres caldrà autorització de l'organisme competent.

A-01

MAS SANT JOSEP





LOCALITZACIÓ

Sortirem de Masarac cap El Priorat, en el primer trencall girarem a la dreta, agafarem el primer camí de terra a la carretera, trobarem l'edificació a la fi del camí.
 Coordenades UTM x= 499395 y= 4688783
 Ref. Cadastral: Pol 3, Parc 48

DESCRIPCIÓ

Edifici de planta rectangular de dues plantes d'alçada, coberta a dues aigües.

- Materials exteriors: parets remolinades i pintades, obertures de fusta, coberta de teula àrab.
- Estat de conservació: bo
- Ús actual: habitatge
- Accessibilitat: pista forestal en bon estat

USOS ADMESOS

Es permet únicament l'ús existent.

REFORMES I AMPLIACIONS

S'admeten únicament obres de conservació, adequació i millora o de manteniment de l'ús existent (sempre que sigui admès per l'ordenament urbanístic).

JUSTIFICACIÓ PER A LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

Es tracta d'una edificació existent destinada a habitatge. Construïda amb la llicència municipal de data 26-02-2002.

A-02

MAS VAQUERETES



CAPÍTOL VII - PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

Art. 136 – ÀMBITS DE PROTECCIÓ DELS BÉNS D'INTERÈS CULTURAL

1. Definició

S'inclouen en aquesta classificació aquelles àrees que per l'existència d'edificacions d'interès artístic o històric o per la qualitat dels jardins i espais annexes, constitueixen elements d'importància en la imatge i història urbana de la vila i han de ser conservats.

Es troben assenyalats en els plànols del sòl urbà a escala E: 1/1000 i en els plànols d'estructura general del territori a escala 1:10000, amb una estrella i un núm. corresponent al nom de cada edifici.

L'àrea protegida s'assenyala amb una línia contínua també vermella.

2. Condicions de conservació

L'àrea subjecta a aquesta qualificació serà objecte de conservació en tots els seus elements bé siguin edificació, jardineria o arbrat. En l'edificació s'autoritzaran únicament les obres de consolidació així com les de millora o canvi d'ús quan no impliquin modificacions substancials de l'aspecte exterior de l'edifici ni de la seva estructura interna..

Es conservarà l'ordenació actual de l'arbrat, jardins, àrees de vegetació o altres similars existents.

En tot cas serà preceptiu l'informe favorable de la Comissió Tècnica del Patrimoni del Departament de Cultura prèviament a l'atorgament de la llicència municipal d'obres.

3. Condicció d'Edificació

L'edificació es regularà pels paràmetres de cada zona o sistema.

En el cas d'elements inclosos en la relació de Bens d'Interès Cultural, situats en àmbit de sòl no urbanitzable, la Comissió d'Urbanisme de Girona podrà autoritzar actuacions en aquests edificis, amb els usos i activitats permesos en aquestes normes, sempre que no entrin en contradicció amb l'entorn en el que s'implanten. En el cas de Bens d'Interès Nacional serà vinculant l'acord de la Comissió de Patrimoni Cultural del Departament de Cultura en relació a les actuacions previstes en els àmbits de protecció delimitats.

4. Patrimoni arqueològic

L'entorn dels elements de patrimoni arqueològic serà objecte de conservació en tots els seus elements bé siguin edificació, jardineria o arbrat. Les autoritzacions per a portar a terme obres de moviments de terres o altres activitats relacionades amb la modificació dels subsòl o dels elements forestals, tot i tractar-se d'usos admesos en el sòl en que es trobi el bé (urbà, urbanitzable o no urbanitzable) haurà de comptar amb l'informe favorable de la Comissió Tècnica del Patrimoni del Departament de Cultura prèviament a l'atorgament de la llicència municipal.

5. Plans especials de Conservació

Podran redactar-se per l'òrgan actuant Plans Especials que precisin les condicions específiques de conservació de cada cas dels que compregui l'anomenat Pla Especial. Aquests Plans mantindran els criteris substancials que contenen les normes de cada subzona, però podran introduir modificacions específiques justificades en un estudi més minuciós de cada cas concret.

6. Usos

Per a la regulació dels usos regiran les determinacions de les zones fixades en aquest Pla per a les zones on es troben situades les edificacions objecte de protecció.

7. Patrimoni arquitectònic. Edificis i elements

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Mas Oliva..... | Vilarnadal |
| Mas Pou “El Castell” | Vilarnadal |
| Església de Sant Pere | Vilarnadal |
| Església de Sant Martí..... | Masarac |
| Església de Santa Maria de l’OM..... | El Priorat |

Art. 137 – CATÀLEG

L’instrument general de protecció de patrimoni és el Catàleg i el Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni que el desenvolupi. El Catàleg de construccions, conjunts arquitectònics, jaciments arqueològics i elements paisatgístics d’interès es concreta en aquest document, d’acord amb el que preveuen els articles 69 de la LU i els del RLU que la desenvolupen.

El grau de protecció establert sobre qualsevol bé definit pel Catàleg de béns a protegir prevaldrà sobre la normativa referida al POUM així com tot el que estableix la Llei de Patrimoni Cultural Català 91/1993, de 30 de setembre.

1. És la relació de béns d’interès històric, artístic, arquitectònic, ambiental i paisatgístic a conservar i preservar de la seva degradació.
2. Estableix diferents nivells de protecció, segons les característiques particulars de cada un dels elements relacionats.
3. Qualsevol declaració de Bé d’interès nacional o de Bé cultural d’interès local s’haurà d’incorporar als esmentats nivells a través de la necessària modificació puntual del POUM vigent.

Nivell 1.- Béns culturals d’interès nacional (BCIN): Tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i que correspon a la dels béns d’interès cultural definida per la Llei de patrimoni històric espanyol.

Nivell 2.- Edificis i elements arquitectònics i paisatgístics, històrics i culturals d’interès local que cal preservar i mantenir com a elements identificadors de Masarac (BCIL). Tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català. Formen part d’aquest nivell els conjunts paisatgístics, masies, fites atermenament del terme municipal, i fonts.

Nivell 3.- Àrees arqueològiques reconegudes: Quedaran protegits els àmbits específics delimitats pel Departament de Cultura i subsidiàriament per un àmbit de diàmetre de 50 metres a l’entorn de l’àrea d’expectativa arqueològica. Les llicències d’obres dins d’aquest diàmetre hauran de ser objecte d’informe previ del Servei d’arqueologia de la Direcció General de Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i requerir al promotor perquè presenti un estudi de la incidència que les obres poden tenir en les restes arqueològiques. Tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993 i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció arqueològic i paleontològic de Catalunya.

Nivell 4.- Zones susceptibles de ser jaciments: Són així considerades les zones on s’han produït troballes aïllades i superficials, que no proporcionen la suficient informació per a situar el jaciment possible. En aquestes zones, prèviament a la concessió de llicència d’obres, s’haurien de realitzar sondeigs i prospeccions arqueològiques d’acord amb el Servei d’Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, per tal de confirmar l’existència del jaciment.

Art. 138 - PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

1. El Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni ha de concretar el grau d'intervenció i tractament específic dels elements catalogats de l'article anterior i que es descriuen al Catàleg de béns a protegir. El PPP ha de definir exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció específica total o parcial per a cada un d'ells i el seu entorn immediat. En tant no estigui aprovat el Pla especial, caldrà observar els perímetres dels entorns de protecció delimitats en els expedients incoats o aprovats pel Departament de Cultura de la Generalitat.
2. També de definir un règim particular economicofiscal, tendint a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats. Altrament ha de concretar la incidència de la nova protecció de l'element en relació a l'entorn immediat i el paisatge.
3. El Pla especial urbanístic podrà reduir al mínim les condicions de protecció o excloure elements inclosos en el Catàleg, justificant degudament els motius d'exclusió previ informe del Departament de Cultura.
4. En tant el municipi no disposi de Pla especial urbanístic de protecció del seu patrimoni, es podran redactar Plans especials de protecció de caràcter individualitzat referits a alguns elements o àmbits del catàleg.

Art. 139 - CONDICIONS DE LES OBRES DE CONSOLIDACIÓ I CONSERVACIÓ

1. En tant no sigui vigent el Pla especial urbanístic de Protecció del Patrimoni corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació o conservació de caràcter urgent, amb informe previ favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya si es tracta d'un bé reconegut com a BCIL al catàleg de béns a protegir d'aquest POUM. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir. Es prohibeixen expressament l'enderrocament o la transformació i canvi de les característiques físiques dels edificis i, si escau, de llurs entorns ambientals.
Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla especial urbanístic, es limitaran les modificacions dels edificis catalogats als elements no estructurals ni constitutius de les seves característiques formals d'identitat. El projecte de modificació haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en un plànol de l'entorn i als plànols de planta, secció i alçats necessaris.
2. Qualsevol intervenció en un BCIN, d'acord amb l'article 34.1 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, ha d'ésser autoritzada pel Departament de Cultura, i els criteris d'intervenció i autoritzacions de canvi d'ús s'ajustaran als articles 35 i 36 de l'esmentada Llei.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA: VOLUMS I USOS FORA D'ORDENACIÓ O AMB VOLUM DISCONFORME

1. Quan les construccions i instal·lacions i usos amb llicència anterior a l'aprovació inicial d'aquest POUM estiguin subjectes, per raó de planejament, a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament de l'edifici o cessament de l'activitat, quedaran en situació de fora d'ordenació (article 102 LU i 119 RLU).
2. Així mateix, resten qualificats en situació de fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.
3. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, ni augment de volum, o increment del seu valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones i la conservació de l'immoble.
4. 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 TRLUC.
5. Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del planejament, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, aquestes es consideraran en situació de volum disconforme.
6. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquestes normes urbanístiques estableixen per a cada zona.
7. Els usos preexistents i legalitzats abans de l'aprovació inicial del POUM poden mantenir-se mentre no esdevinguin incompatibles amb el nou planejament, s'hauran d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi la llei i les normes per a cada zona d'aquest Pla.

SEGONA: PARCEL·LES FORA D'ORDENACIÓ

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

L'arquitecta del Consell Comarcal de l'Alt Empordà

Trinitat Bonaterra Batlle

Figueres, setembre de 2008