



AJUNTAMENT DE MONTAGUT I OIX

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Aprovació inicial

març 2015

1 Memòria descriptiva i justificativa

2 Memòria social

3 Annexes:

Estudi de la mobilitat generada

Estudi d'inundabilitat del veïnat de Fluvià

Inventari de camins de Montagut i Oix

Estudi per a la identificació de riscos geològics

4 Normes urbanístiques

5 Catàleg de béns protegits

6 Plànols d'informació i d'ordenació

7 Agenda i avaluació econòmica i financera

8 Documentació ambiental

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	5
CAPÍTOL 1 - NATURALESA, ÀMBIT D'APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL POUM	5
Article 1. Objecte i àmbit territorial	5
Article 2. Marc legal	5
Article 3. Vigència.....	5
Article 4. Circumstàncies de revisió	5
Article 5. Modificacions puntuals	6
Article 6. Contingut	6
Article 7. Interpretació	6
CAPÍTOL 2 - DESENVOLUPAMENT DEL POUM.....	7
Article 8. Iniciativa i competències	7
Article 9. Planejament derivat.....	7
Article 10. Desenvolupament del POUM en sòl urbà.....	8
Article 11. Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable delimitat.....	8
Article 12. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable	9
Article 13. Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes urbanístics	9
Article 14. Criteris ambientals als projectes de nova urbanització.....	9
Article 15. Catàleg de béns protegits	10
CAPÍTOL 3 - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM.....	10
Article 16. Sectors i polígons d'actuació	10
Article 17. Elecció dels sistemes d'actuació.....	10
Article 18. Sistema d'actuació en sòl urbà	11
Article 19. Sistema d'actuació en sòl urbanitzable delimitat	11
Article 20. Execució i gestió de sistemes urbanístics	11
Article 21. Projecte d'urbanització complementari	11
Article 22. Subsòl	11
Article 23. Reserves per a habitatges de protecció pública	11
CAPÍTOL 4 - INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL.....	12
Article 24. Certificats o informes urbanístics	12
Article 25. Actes subjectes a llicència	12
Article 26. Innecessarietat de l'obtenció de llicència.....	13
Article 27. Procediment	13
Article 28. Contingut de les llicències.....	13
Article 29. Documentació necessària per a la sol·licitud de llicències	14
Article 30. Condicions d'atorgament de llicències.....	14
Article 31. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències	15
Article 32. Seguiment	15
Article 33. Infraccions urbanístiques	15
Article 34. Règim jurídic dels edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme.....	15
Article 35. Denegació motivada de llicències.....	16
Article 36. Règim d'ús provisional del sòl.....	16
TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	17
CAPÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS	17
Article 37. Classificació i qualificació del sòl	17
Article 38. Els sistemes	17
Article 39. Les zones	17
CAPÍTOL 2 - REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS	17
Secció 1 - Disposicions generals	17
Article 40. Definició dels sistemes generals i locals.....	17
Article 41. Desenvolupament dels sistemes	18
Article 42. Afectació del sòl	18
Secció 2 - Sistemes de comunicació.....	18
Article 43. Disposicions generals	18
Article 44. Sistema viari (X).....	18

Secció 3 - Sistema d'espais oberts	20
Article 45. Disposicions generals	20
Article 46. Sistema d'espais lliures (V)	20
Article 47. Sistema hidrogràfic (H)	21
Secció 4 - Sistema d'equipaments i serveis tècnics	22
Article 48. Disposicions generals	22
Article 49. Sistema d'equipaments (E)	22
Article 50. Sistema de serveis tècnics i ambientals (T).....	23
TÍTOL III. PARÀMETRES URBANÍSTICS COMUNS	25
CAPÍTOL 1 - REGULACIÓ DELS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	25
Secció 1 - Generalitats	25
Article 51. Regulació de l'edificació.....	25
Article 52. Tipus d'ordenació de l'edificació	25
Secció 2 - Disposicions d'aplicació general	25
Article 53. Parcel·la	25
Article 54. Planta baixa.....	25
Article 55. Planta soterrani	25
Article 56. Planta pis.....	26
Article 57. Planta golfes.....	26
Article 58. Planta coberta	26
Article 59. Cossos sortints.....	26
Article 60. Elements sortints.....	27
Article 61. Ventilació i il·luminació	27
Article 62. Celoberts.....	27
Article 63. Patis de ventilació	27
Article 64. Construccions auxiliars	27
Article 65. Instal·lacions en façana.....	27
Article 66. Piscines	27
Article 67. Tanques	28
Secció 3 - Regulació de l'edificació alineada a vial.....	28
Article 68. Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial.....	28
Article 69. Alineació de vial i d'edificació.....	28
Article 70. Planta baixa.....	28
Article 71. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.....	28
Article 72. Regles sobre determinació d'alçades	28
Article 73. Regles sobre mitgeres	29
Article 74. Fondària edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la.....	29
Article 75. Cossos sortints.....	29
Article 76. Elements sortints.....	30
Secció 4 - Regulació de l'edificació aïllada	31
Article 77. Paràmetres que regulen l'edificació aïllada	31
Article 78. Edificabilitat neta	31
Article 79. Ocupació màxima de parcel·la.....	31
Article 80. Planta soterrani	31
Article 81. Planta baixa.....	31
Article 82. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.....	31
Article 83. Separacions mínimes.....	32
Article 84. Adaptació topogràfica del terreny	32
CAPÍTOL 2 - REGULACIÓ DELS PARÀMETRES D'ÚS	32
Article 85. Classificació dels usos	32
Article 86. Classificació i definició dels usos segons el seu domini.....	32
Article 87. Classificació i definició dels usos segons la seva funció urbanística	33
Article 88. Classificació i definició dels usos segons la seva funció específica.....	33
Article 89. Definició d'activitat i criteris de classificació.....	36
Article 90. Regulació específica dels usos i les activitats	36
Article 91. Mesures tècniques correctores	37

TÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ	38
CAPÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS	38
Article 92. Definició.....	38
Article 93. Determinació i ordenació del sòl urbà.....	38
Article 94. Zonificació	38
CAPÍTOL 2 - ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ	39
Secció 1 - Zona de nucli antic (1).....	39
Article 95. Definició.....	39
Article 96. Condicions d'ordenació i edificació	39
Article 97. Condicions d'ús	40
Secció 2 - Zona d'eixample (2).....	41
Article 98. Definició i subzones	41
Article 99. Condicions d'ordenació i edificació	41
Article 100. Condicions d'ús	42
Secció 3 - Zona d'illa oberta (3)	43
Article 101. Definició.....	43
Article 102. Condicions de parcel·lació	43
Article 103. Condicions d'ordenació i edificació.....	43
Article 104. Condicions d'ús.....	43
Secció 4 - Zona de cases agrupades (4)	44
Article 105. Definició.....	44
Article 106. Condicions de parcel·lació	44
Article 107. Condicions d'ordenació i edificació	44
Article 108. Condicions d'ús	44
Secció 5 - Zona de cases aïllades (5)	45
Article 109. Definició i subzones	45
Article 110. Condicions de parcel·lació	45
Article 111. Condicions d'ordenació i edificació	45
Article 112. Condicions d'ús	46
Secció 6 - Zona industrial (6).....	47
Article 113. Definició.....	47
Article 114. Condicions de parcel·lació	47
Article 115. Condicions d'ordenació i edificació.....	47
Article 116. Condicions d'ús.....	48
Secció 7 - Zona de conservació (7).....	48
Article 117. Definició.....	48
Article 118. Condicions d'ordenació, edificació i ús	49
CAPÍTOL 3 - POLÍGONS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ.....	49
Secció 1 - Plans de millora urbana (PMU)	49
Article 119. Definició d'àmbits	49
Article 120. PMU 1 - Oix.....	49
Article 121. PMU 2 - Oix.....	50
TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	52
CAPÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS	52
Article 122. Definició i tipus	52
Article 123. Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable	52
Article 124. Deures dels propietaris del sòl urbanitzable	52
Article 125. Gestió del sòl urbanitzable delimitat	52
CAPÍTOL 2 - ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT EN SUD	53
Article 126. Definició d'àmbits	53
Article 127. SUD 1 – Montagut.....	53
Article 128. SUD 2 - Montagut.....	54
Article 129. SUD 3 - Montagut.....	55
Article 130. SUD 4 – Montagut.....	56

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	57
CAPÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS	57
Article 131. Definició.....	57
Article 132. Zonificació	57
Article 133. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable	57
Article 134. Paisatge	57
Article 135. Estructura de la propietat del sòl.....	57
Article 136. Camins rurals	58
Article 137. Tanques	58
Article 138. Nucli de població	58
Article 139. Protecció contra incendis	58
Article 140. Usos	59
Article 141. Activitats extractives.....	60
Article 142. Espais de valor natural i paisatgístic reconegut.....	60
CAPÍTOL 2 - CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE	60
Article 143. Disposicions generals	60
Article 144. Condicions generals de les edificacions de nova planta	61
Article 145. Construccions ramaderes	61
Article 146. Construccions agrícoles.....	61
Article 147. Altres construccions	62
CAPÍTOL 3 - MASIES I CASES RURALS	62
Article 148. Criteris generals per a les obres i canvis d'ús dels edificis.....	62
Article 149. Obres de rehabilitació.	63
Article 150. Obres d'ampliació.....	63
Article 151. Obres de reconstrucció.	64
Article 152. Obres derivades d'un canvi d'ús.	64
Article 153. Usos admesos.....	64
Article 154. Canvi d'ús.....	64
Article 155. Divisions en propietat horitzontal.	64
CAPÍTOL 4 - ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE.....	65
Secció 1 - Zona de protecció especial (10).....	65
Article 156. Definició.....	65
Article 157. Condicions d'edificació.....	65
Article 158. Condicions d'ús	65
Secció 2 - Zona de protecció territorial d'interès agrari/paisatgístic (11)	65
Article 159. Definició.....	65
Article 160. Condicions d'edificació.....	66
Article 161. Condicions d'ús	66
TÍTOL VII. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI.....	67
Article 162. Definició.....	67
Article 163. Catàleg de béns protegits	67
Article 164. Normes de protecció	67
TÍTOL VIII. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	69
Article 165. Volums i usos fora d'ordenació	69
Article 166. Volums i usos disconformes	69
Article 167. Parcel·les fora d'ordenació.....	69
Article 168. Excepció de compliment de paràmetres urbanístics.	69

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1 - NATURALESA, ÀMBIT D'APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL POUM

Article 1. Objecte i àmbit territorial

1. L'objecte d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en endavant POUM, és definir el model d'implantació urbana i territorial del municipi de Montagut i Oix, així com classificar-ne el sòl en vistes a l'establiment del règim jurídic corresponent i definir les pautes per al seu desenvolupament.

Article 2. Marc legal

1. El POUM s'ha redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent i la legislació sectorial vigent aplicable i d'acord amb les restants disposicions aplicables.
2. La referència a la legislació urbanística vigent, feta en aquesta article com en els preceptes successius, s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen o posteriors que els modifiquin d'acord amb el règim transitori que s'estableixi, així com la legislació urbanística de l'Estat en allò que sigui d'aplicació bàsica, i amb caràcter supletori en allò que no sigui contradictori, modifiqui ni vulneri les competències de la Comunitat Autònoma de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, habitatge i medi ambient.
3. Les referències a determinades abreviatures fetes en aquestes normes cal entendre-les realitzades a les següents lleis i disposicions reglamentàries:
 - TRLU: Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (DOGC núm. 6077 de 29.02.2012).
 - RLU: Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
4. La resta de normes s'esmenten amb la seva denominació completa.
5. Qualsevol referència a altres normes o lleis s'entendrà com a orientativa i sotmesa a les actualitzacions i criteris que emanin d'aquestes.
6. El POUM és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prevalent 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 i/o el planejament jeràrquicament superior.

Article 3. Vigència

1. Aquest POUM entrarà en vigor l'endemà de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques, d'acord amb els termes que disposa l'article 70.2 de la Llei 7/1985 de bases de règim local, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no se'n produeixi la revisió.

Article 4. Circumstàncies de revisió

1. Qualsevol de les següents circumstàncies justifica la revisió del POUM:
 - El pas de quinze anys des de l'aprovació definitiva.
 - Modificació substancial del marc legal urbanístic o del planejament territorial que afecti al municipi.
 - Les majors exigències d'espais públics fruit de l'evolució social de la població així com de les condicions econòmiques i socials a partir de les quals s'han formulat les previsions generals del pla.

- Saturació de les tres quartes parts del sòl apte per a urbanitzar.

Article 5. Modificacions puntuals

1. La modificació puntual de qualsevol de les determinacions del POUM haurà de justificar que no altera substancialment el model d'implantació urbana i territorial, ni les previsions de població que han servit per a la seva redacció, seguint el mateix procediment que per a la seva formulació.
2. Si la modificació altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes generals o locals, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 98 del TRLU.

Article 6. Contingut

1. El POUM està integrat pels documents següents:
 - a) Memòria descriptiva i justificativa
 - b) Memòria social.
 - c) Annexes: estudi de la mobilitat generada i estudi d'inundabilitat del veïnat de Fluvià.
 - d) Normes urbanístiques.
 - e) Catàleg de béns protegits.
 - f) Plànols d'informació i d'ordenació.
 - g) Agenda i avaluació econòmica i financera.
 - h) Documentació ambiental.

Article 7. Interpretació

1. Les determinacions del POUM s'interpretaran d'acord amb l'esperit, els criteris, les finalitats i els objectius que el mateix Pla pretén aconseguir, en relació amb el context i els antecedents històrics.
2. Les presents normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Montagut i Oix i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el no previst per les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
3. En la interpretació de les determinacions del POUM que s'expressen gràficament en el plànols d'ordenació prevaldran aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions és més acurada.
4. En casos de conflicte entre les dades gràfiques/numèriques dels plànols i l'escrita de les normes urbanístiques preval el que estableixi la documentació escrita, excepte si el conflicte es refereix a la quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.
5. Les contradiccions o imprecisions entre documents del mateix rang normatiu es resolen sota els criteris de menor edificabilitat, major dotació per a espais públics i major protecció mediambiental, i amb aplicació del principi general d'interpretació integrada de les normes.
6. La delimitació de sectors, àmbits de polígons d'actuació, zones i sistemes d'aquestes normes, podrà ser precisada o ajustada en els instruments urbanístics que desenvolupin el POUM, tenint en compte que:
 - Els ajustos que es produeixin hauran d'obeir a: alineacions o línies d'edificació vigents, característiques topogràfiques dels terrenys, límits de la propietat rústica o urbana, o existència d'elements d'interès que ho justifiquin.
 - Els ajustos podran comportar augments o disminucions de superfície respecte a la delimitada en els plànols d'ordenació del POUM, sempre que aquestes variacions no siguin substancials, amb una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+/-5%).

- No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

CAPÍTOL 2 - DESENVOLUPAMENT DEL POUM

Article 8. Iniciativa i competències

1. El desenvolupament d'aquest POUM 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 POUM.
2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial, Consells Comarcals, o altres òrgans de l'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions del POUM.

Article 9. Planejament derivat

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del POUM, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent, plans de millora urbana, plans parcials urbanístics i plans especials urbanístics.
2. L'Ajuntament podrà aprovar ordenances d'urbanització i d'edificació per a regular aspectes que no són objecte del present POUM, sense contradir-se ni alterar-ne les determinacions.
3. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.
4. Els documents de planejament derivat que desenvolupin el POUM i que comportin un nou creixement hauran de remetre's als informes de suficiència d'abastament d'aigua i de sanejament, elaborats per les empreses gestores corresponents a petició de l'Ajuntament, per tal de justificar que les actuals infraestructures cobreixen les necessitats d'abastament d'aigua i de sanejament dels nous creixements.
5. D'acord amb les directrius del departament competent en matèria de medi ambient de la Generalitat de Catalunya, els Plans destinats total o parcialment a usos industrials, hauran d'incorporar, quan sigui necessari, pel que fa a la protecció del medi ambient, les regulacions següents:
 - a) Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per dur a terme la gestió ambiental i infraestructures de recollida i tractament d'aigües residuals conjuntament per a tot el sector, estació de vigilància de la contaminació atmosfèrica, sistema de recollida de residus urbans i assimilables amb reserves d'espai suficient per a contenidors per a la recollida selectiva, sistemes d'atenció d'atenuació del soroll derivat de l'activitat industrial, instal·lació de la xarxa d'extinció d'incendis i reserva de sòl, si s'escau, per a instal·lacions de recollida selectiva, magatzematge, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Llei 6/93 de 15 de juliol, reguladora de residus.
 - b) Ordenances específiques per a la protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les mateixes, haurà de regular com a mínim els aspectes relacionats amb les aigües residuals, la protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera) els sorolls i les vibracions.
6. Els documents de planejament derivat que desenvolupin el POUM hauran d'incloure un annex en el qual es justifiqui la incorporació de les mesures preventives, correctores i/o compensatòries establertes en les fitxes individualitzades dels sectors que incorpora la documentació ambiental d'aquest POUM, així com de les mesures relatives als espais agrícoles descrites també en l'esmentada documentació.

7. Els documents de planejament derivat que confrontin o incloguin cursos fluvials, hauran d'incloure l'avaluació de risc hidrològic respecte a les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials per tal de confirmar les propostes del planejament derivat i determinar, si calen, modificacions i/o actuacions d'infraestructura hidràulica i/o mesures de protecció passiva necessàries segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'ACA en 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006, sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídric i les zones inundables i les determinacions de la directiva de l'article 6 del RLU.

Article 10. Desenvolupament del POUM en sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM en sòl urbà es realitza generalment per gestió directa o, quan sigui necessari, per mitjà de plans de millora urbana, la delimitació dels quals es fixa en els plànols d'ordenació del POUM.
2. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació de POUM, es poden delimitar nous polígons d'actuació i també es poden formular plans especials urbanístics o plans de millora urbana per a desenvolupar i millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, per a fixar alineacions de les edificacions o alterar la volumetria inicialment prevista, d'acord amb els criteris de la Llei d'urbanisme.
3. Els propietaris de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, en els termes de l'article 42.2 del TRLUC.
4. En sòl urbà no consolidat on només calgui la cessió obligatòria i gratuïta de part de la vialitat i/o de terrenys per espais lliures que afecta a una finca en concret, no caldrà la delimitació prèvia d'un polígon d'actuació, podent realitzar-se la cessió esmentada prèvia o simultàniament a la urbanització i/o edificació.
5. Els propietaris de sòl urbà no consolidat tenen les obligacions previstes als articles 43 i 44 del TRLUC.
6. Aquest Pla es desenvoluparà mitjançant Plans de millora urbana referits a sòl urbà consolidat o no consolidat, quan les necessitats del planejament ho aconsellin, d'acord amb les determinacions i objectius previstos a l'article 70 del TRLUC. La documentació dels Plans de millora urbana s'ajustaran a la establerta a l'article 66 del TRLUC.
7. Les operacions urbanístiques, encara que no haguessin estat previstes en aquest POUM, que incrementin les superfícies de sòl per a places públiques, espais lliures, zones esportives públiques d'esbarjo o centres culturals, docents, centres assistencials i altres serveis d'interès públic i social, es consideren compreses en l'article 67 del TRLUC. Aquestes operacions podran realitzar-se mitjançant la redacció d'un Pla especial sense que calgui modificar prèvia o simultàniament el POUM, ja que responen als mateixos objectius de dotació d'equipaments i serveis que motiven el POUM. En cap cas podran donar lloc a augmentos d'edificabilitat global dins l'àmbit de planejament.

Article 11. Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable delimitat

1. Per la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat, cal la formulació, tramitació, aprovació definitiva i publicació d'un Pla parcial urbanístic. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquest POUM en els plànols d'ordenació.
2. Els Plans parcials s'elaboraran d'acord amb allò que disposen els articles 65 del TRLUC i contindran els documents previstos al seu article 66. Hauran de donar compliment a les determinacions d'aquest POUM respecte a la delimitació dels sectors i, per a cadascun d'aquests, els índexs d'edificabilitat bruta, la densitat màxima, i els usos principals i compatibles.
3. Els sectors de planejament parcial establerts per aquest POUM poden ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en la legislació urbanística vigent (article 93 del TRLU).

Article 12. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del POUM sobre el sòl no urbanitzable s'aplicaran de forma directa i immediata.
2. Tanmateix, podran desenvolupar-se les previsions del POUM mitjançant plans especials urbanístics que tinguin per objectiu l'execució directa o l'acompliment de qualsevol de les finalitats següents i les previstes a l'article 67 TRLU:
 - a) La millora del medi natural.
 - b) La protecció i la regeneració de conreus i espais forestals.
 - c) La protecció i la regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
 - d) La protecció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
 - e) La protecció, millora i adequació de la vialitat rural.
 - f) L'activitat educativa o formativa en relació amb el medi natural.
 - g) La protecció d'infraestructures i vies de comunicació.
 - h) La ubicació d'estacions depuradores.
 - i) La identificació i regulació dels supòsits de reconstrucció o de rehabilitació de masies o cases rurals.

Article 13. Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes urbanístics

1. Les determinacions del POUM sobre els sistemes urbanístics poden executar-se mitjançant l'expropiació dels terrenys afectats i la seva execució directa, o bé, si els terrenys estan inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès a sistema de reparcel·lació passaran a titularitat pública mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, a través de qualsevol de les modalitats de l'article 121.2 del TRLUC, o per la modalitat d'ocupació directa de l'article 156 del TRLUC de forma directa i immediata, sens perjudici de la formulació de plans especials d'infraestructures en els termes previstos legalment.

Article 14. Criteris ambientals als projectes de nova urbanització

1. Definició i identificació.

En les noves urbanitzacions i en la reforma dels teixits existents, es duran a terme accions en què la sostenibilitat socioambiental sigui un element referencial. Aquestes mesures s'encaminen a l'eficiència energètica, a la millora de la qualitat acústica i lumínica, a la separació d'aigües pluvials de les residuals, i a l'ús de materials reciclables i ambientalment correctes.

Es tindrà especialment en compte la normativa vigent en cada moment, i de forma específica:

- a) El Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència dels edificis.
 - b) La Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.
 - c) La Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica; el Decret 245/2005 en el qual es fixen els criteris per a l'elaboració dels mapes de capacitat acústica, i el Decret 176/2009 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos.
 - d) El Reial Decret 314/2006, de 28 de març, d'ordenació de l'edificació, conegut com a Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), pel que fa als aspectes de sostenibilitat ambiental.
 - e) El Reial Decret 47/2007, de 19 de gener, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació d'eficiència energètica de l'edificació.
2. Condicions.
 - a) Eficiència energètica. Els projectes d'urbanització seguiran unes determinacions sobre tipus de lluminàries i fanals, forma de la seva distribució... per tal de disminuir la contaminació lumínica i obtenir una major eficiència energètica. En relació amb els sectors de sòl urbà o urbanitzable

confrontants amb sòl de màxima protecció E1, caldrà garantir que dins l'espai protegit no se superin els lindars previstos per la normativa vigent.

- b) Separació d'aigües negres i pluvials. Es projectarà una xarxa separativa per al clavegueram i les aigües pluvials. S'habilitaran sempre que sigui possible cunetes i rases d'infiltració, a fi de contrarestar l'efecte impermeabilitzador de les noves trames urbanes.
- c) Vegetació autòctona. Es potenciarà l'ús en jardineria d'espècies locals, adaptades a les condicions ambientals. Les espècies no autòctones que, en els nostres ecosistemes, presentin un constatat comportament invasor quedaran expressament prohibides en obres i projectes d'enjardinament. Així mateix, es triaran, per aquells espais on s'utilitzin sistemes de rec, espècies amb requeriments hídrics baixos.
- d) Edificació sostenible. Inclourà aspectes com la gestió de residus de la construcció, aïllaments, aigua calenta sanitària i energies renovables.
- e) Sensibilitat acústica. Els objectius de qualitat acústica per als edificis d'ús residencial seran, per a nous desenvolupaments urbanístics i per a les zones urbanitzades existents, la zona de sensibilitat alta (A4) o la zona de sensibilitat acústica moderada (B1), segons s'escaigui, d'acord amb el Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos.

Article 15. Catàleg de béns protegits

1. Quant a les mesures de protecció de monuments, edificis, jardins, paisatges i béns culturals, aquest POUM incorpora el Catàleg de béns protegits, d'acord amb el que estableix l'article 71 del TRLU. El règim de protecció és regulat al títol VII de la present normativa urbanística.

CAPÍTOL 3 - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM

Article 16. Sectors i polígons d'actuació

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en sòl urbà i urbanitzable s'ajustarà a allò que estableix la legislació vigent (article 118 del TRLU).
2. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en sòl urbanitzable tendirà a fer-se de manera que coincideixi amb cada etapa d'execució del pla parcial. Conservant la coherència del pla parcial, es tendirà a flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.
3. Es podran modificar els àmbits delimitats pel POUM o pel planejament urbanístic derivat i es podran delimitar nous sectors amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament, d'acord amb les previsions fixades en la legislació vigent.
4. Aquest POUM conté la delimitació dels diferents sectors d'actuació urbanística que es detallen en la present normativa urbanística i en els plànols d'ordenació.
5. Quan no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual i aïllada, especialment en sòl urbà. Si d'aquest actuació se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontants o propers, es podran repercutir les despeses mitjançant la imposició de contribucions especials, als propietaris beneficiats.

Article 17. Elecció dels sistemes d'actuació

1. En el desenvolupament del POUM, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació, per a llur execució, d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'ha de justificar convenientment. En el cas que es desenvolupin els plans per subsectors, s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cadascun d'aquests subsectors.

2. El sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió i execució dels sòls destinats a dotacions i equipaments en general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.

Article 18. Sistema d'actuació en sòl urbà

1. Per a l'execució del planejament en sòl urbà es delimiten polígons d'actuació urbanística que defineixen el sistema d'actuació.
2. No obstant això, l'Administració pot realitzar actuacions aïllades en sòl urbà pel sistema d'expropiació, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquest POUM o en un pla especial.

Article 19. Sistema d'actuació en sòl urbanitzable delimitat

1. La delimitació dels polígons per a l'execució del planejament d'un sector del sòl urbanitzable delimitat la defineix el pla parcial corresponent.
2. Els plans parcials d'iniciativa particular han d'ésser d'executats pel sistema de reparcel·lació en qualsevol de les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació, d'acord amb l'article 121.4 del TRLU. Malgrat això, si transcorreguts sis mesos des que l'administració actuant hagi requerit els propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de compensació, no s'ha acomplert l'esmentat requeriment, dita Administració podrà deixar sense eficàcia el Pla o canviar-ne el sistema d'execució.

Article 20. Execució i gestió de sistemes urbanístics

1. Els terrenys qualificats com a sistemes urbanístics poden ser adquirits per l'Administració, actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent, per ocupació directa o per expropiació forçosa.
2. El cost dels terrenys adquirits per expropiació pot repercutir-se entre els propietaris beneficiats per l'actuació, en la part que s'estimi d'interès directe, d'acord amb el que disposa la legislació vigent, per mitjà de contribucions especials.

Article 21. Projecte d'urbanització complementari

1. L'execució de les determinacions del POUM i del planejament que el desenvolupa requereixen l'execució d'obres d'urbanització i caldrà redactar el corresponent projecte d'urbanització complementari que pot aprovar directament l'Ajuntament, d'acord amb els criteris de l'article 89 del TRLU.

Article 22. Subsòl

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

Article 23. Reserves per a habitatges de protecció pública

1. D'acord amb l'article 57.3 del TRLU, aquest POUM està exempt de l'obligació de reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

CAPÍTOL 4 - INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL

Article 24. Certificats o informes urbanístics

1. L'Ajuntament ha d'expedir, a petició de les persones particulars, els certificats o informes referits a l'aprofitament urbanístic d'una finca o finques concretes, o en general, en relació a les determinacions urbanístiques aplicables segons el que estableix la legislació vigent (article 105 del TRLU).
2. A la sol·licitud de certificats o informes urbanístics, s'ha d'acompanyar la descripció detallada de la finca i el seu emplaçament, referència cadastral i un plànol de situació.

Article 25. Actes subjectes a llicència

1. Resten subjectes a la llicència urbanística prèvia tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.
2. Amb independència del que preveu l'apartat anterior, resten subjectes a la llicència urbanística les actuacions següents:
 - a) Les parcel·lacions urbanístiques.
 - b) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments.
 - c) Canvi o reparació puntual d'elements estructurals.
 - d) Obres de modificació de l'aspecte exterior dels edificis, construccions i instal·lacions existents. Modificació de balcons, lleixes o elements sortints.
 - e) Execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals i estintolament de façanes.
 - f) Obres de modificació de la distribució interior dels edificis i construccions existents, així com la reparació de cobertes i terrats.
 - g) Obres de construcció de piscines, pous, obres de captació d'aigua i construccions de fosses séptiques.
 - h) La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
 - i) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
 - j) La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús, dels edificis i de les instal·lacions.
 - k) Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o esplanació en qualsevol tipus de sòl, excepte que estiguin compresos en un projecte d'urbanització o edificació degudament aprovat o autoritzat. En la concessió de llicències per a aquest tipus d'actuacions, l'Ajuntament vetllarà pel compliment de les determinacions del Decret 396/2006, de 17 d'octubre, pel qual es regula la intervenció ambiental en el procediment de llicència urbanística per a millora de finques rústiques que s'efectuïn amb aportació de terres procedents d'obres de construcció.
 - l) L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix el TRLU.
 - m) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
 - n) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
 - o) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
 - p) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals, encara que estiguin inclosos en instruments de planificació forestal.
 - q) La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents, així com les barraques provisionals d'obres.
 - r) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
 - s) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats en qualsevol classe de sòl.

- t) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública, així com la col·locació de marquesines en els comerços.
 - u) Col·locació de grues-torre, ascensors, sínies, o altres aparells elevadors, i la construcció de ponts, bastides i similars.
 - v) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
 - w) La instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telecomunicacions, etc.), ja sigui en galeries de serveis, soterrades o aèries.
 - x) La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan comporti un increment del nombre d'habitatges o establiments, i també les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent. No cal la llicència si la llicència d'obres ja conté el nombre de departaments individuals susceptibles d'aprofitament independent.
 - y) Divisions o segregacions de terrenys en sòl no urbanitzable.
 - z) Totes les altres actuacions en què ho exigeixin les ordenances municipals, en el cas que aquestes existeixin.
3. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir la llicència municipal, de manera que, sense aquesta, no es pot iniciar l'activitat o l'obra.
4. Les llicències tenen caràcter de document públic, en el marc de la legislació aplicable sobre protecció de la informació i dret d'informació per interès legítim. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontats, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada.
5. En relació amb els actes assenyalats en l'apartat 2, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat o de la Generalitat o per altres entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics, és també obligatòria l'obtenció prèvia de la llicència municipal, amb les excepcions previstes per la legislació sectorial. Les obres executades pel Ministeri de Foment en carreteres de la seva titularitat, queden subjectes al que estableix la llei de carreteres 25/1988 i queden exemptes dels actes de control preventiu municipal. En cas d'urgència o d'excepcional interès, es té en compte el que disposa l'article 190 del TRLU.

Article 26. Innecessarietat de l'obtenció de llicència

1. Les obres d'urbanització, construcció i demolició, quan s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament, amb un projecte d'obres aprovat o amb una ordre d'execució o declaració formal de ruïna imminent, no requereixen llicència municipal. En tots els casos s'ha de fer, però, una comunicació d'inici segons el que disposa l'article anterior, a la qual s'acompanya la documentació o el projecte tècnic que pugui ser necessari.
2. Tampoc estan subjectes a la llicència municipal les parcel·lacions o divisions de finques contemplades en un projecte de reparcel·lació aprovat.

Article 27. Procediment

1. Les sol·licituds de llicències es resolen d'acord amb el procediment previst per l'article 75 i següents del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

Article 28. Contingut de les llicències

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència ha de contenir les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de concessió, condicions, garanties i altres característiques identificadores. També s'hi ha d'adjuntar un exemplar diligenciat dels plànols, croquis o projecte tècnic, el qual constitueix la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

2. El contingut de la llicència s'entén que incorpora tot allò que es disposa en aquestes normes, en les ordenances municipals –en el cas que existeixin- i en la legislació general que sigui aplicable en cada cas respecte a condicions d'edificabilitat i ús i, si escau, respecte a condicions estètiques, tècniques, higièniques, de seguretat o d'una altra naturalesa.
3. Els titulars de les llicències han de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut implícit que és el definit en aquesta normativa, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús.
4. No poden justificar-se les vulneracions d'aquestes normes en el silenci o la insuficiència del contingut de la llicència.
5. Totes les llicències han d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

Article 29. Documentació necessària per a la sol·licitud de llicències

1. Les obres d'edificació, reforma, ampliació, reparació o rehabilitació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents han d'aportar, per a la sol·licitud de la llicència, el corresponent projecte tècnic, el full d'assumpció de la direcció tècnica visat pel corresponent col·legi professional i la documentació necessària per l'aplicació de la normativa sectorial en cada cas. Concretament, es tracta dels següents tipus d'obres:
 - De construcció d'edificis de nova planta, incloent construccions auxiliars, garatges, magatzems, coberts i piscines.
 - Que modifiquin el volum o les superfícies construïbles.
 - Que afectin als fonaments o als elements estructurals.
 - Que modifiquin la distribució interior de l'edifici.
 - Que alterin el nombre d'habitacles o locals existents, o bé substitueixin o modifiquin els usos preestablerts.
 - Que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
 - D'enderrocament total o parcial dels edificis.
 - De moviments de terres.
 - D'instal·lació de grues-torre, sínies, ascensors o altres aparells elevadors.
 - De construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
 - D'urbanització i parcel·lació de terrenys.
 - De tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.
2. Les obres no contemplades en l'apartat anterior no requereixen projecte tècnic per a la sol·licitud de la llicència. De tota manera, es pot exigir el full d'assumpció de la direcció tècnica visat pel col·legi professional corresponent o la presentació de memòria, plànols o croquis quan les característiques de l'obra ho facin necessari.

Article 30. Condicions d'atorgament de llicències

1. Les llicències s'atorguen amb subjecció a allò que es disposa en aquestes normes respecte la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització, i no s'hagin lliurat encara a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es pot atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i d'execució i costejament de la urbanització.
3. No obstant això, i d'acord amb la legislació urbanística vigent, pot atorgar-se la llicència condicionada a les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització, mitjançant la

constituïció de caució en metàl·lic o fons públic, dipositats a la Tresoreria municipal, amb aval bancari o hipoteca o altres garanties. La garantia no pot ser d'una quantitat inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, els Serveis Tècnics Municipals informaran sobre aquests aspectes.

4. Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, no procedeix la concessió de llicència.
5. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposen els articles 41-42 del TRLU.

Article 31. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

1. Totes les llicències han de preveure un termini per començar les obres projectades i un altre per acabar-les.
2. La caducitat de la llicència es produeix pel transcurs de qualsevol d'aquests terminis i, si s'escau, de les pròrrogues atorgades, sense haver començat les obres o bé, sense haver-les acabat. El document de la llicència ha d'incorporar el corresponent advertiment.
3. La caducitat de la llicència ha d'ésser declarada per l'Ajuntament i determinarà l'arxivament de les actuacions, prèvia audiència del titular.
4. D'acord amb l'article 189.1 del TRLU, i en els casos d'obres majors, els terminis per començar i acabar les obres són d'un i tres anys, respectivament. El titular de la llicència té dret a una pròrroga d'aquests terminis per la meitat del termini de què es tracti, sempre que ho sol·liciti de forma justificada abans dels seu exhauriment.
5. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en que s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.

Article 32. Seguiment

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament pot verificar, a partir de la documentació i replanteig realitzat per l'interessat, l'assenyalament de l'alineació i la rasant. Assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximeix 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 té lloc prèvia sol·licitud de les persones interessades.
2. Acabades les obres, l'interessat ho ha de comunicar a l'Ajuntament, amb una certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària, amb la finalitat de realitzar la inspecció final. S'ha de comprovar si l'interessat s'ha ajustat, en la realització de l'obra, a l'objecte de la llicència atorgada i les seves condicions, i també si s'han refet tots els danys i perjudicis causats a la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics o de telecomunicacions i qualsevol altre servei anàleg, així com també de caràcter privat o a tercers.
3. Si la comprovació resulta positiva, l'Ajuntament atorga la llicència de primera ocupació de l'edificació.

Article 33. Infraccions urbanístiques

1. Els actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions es regeixen per allò que disposa el títol setè del TRLU, referent a la protecció de la legalitat urbanística.

Article 34. Règim jurídic dels edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme

1. L'autorització d'actuacions en les construccions i instal·lacions que estan fora d'ordenació o que tinguin un volum d'edificació disconforme ha d'ajustar-se a allò previst per l'article 108 del TRLU.

Article 35. Denegació motivada de llicències

1. L'Ajuntament, d'acord amb les disposicions d'aquest POUM, de forma motivada, pot denegar la llicència d'edificació, instal·lació o ús, quan les característiques de l'activitat que es vulgui dur a terme, les característiques de l'edificació o instal·lacions, o llurs efectes sobre l'entorn, no s'ajustin a la normativa urbanística d'aplicació pel seu emplaçament i/o generin conseqüències molestes per al medi ambient, tals com la contaminació atmosfèrica, perturbacions sonores o vibracions, risc d'explosió o incendi, riscos mecànics o similars, o la degradació substancial del paisatge, urbà o rural, entès en la seva dimensió territorial i no només municipal.

Article 36. Règim d'ús provisional del sòl

1. De conformitat amb l'article 53 del TRLU, es poden autoritzar obres i usos de caràcter provisional en sòl urbanitzable delimitat o en altres terrenys emplaçats en qualsevol classe de sòl que estiguin afectats per a sistemes urbanístics generals o locals, mentre no s'hi hagi iniciat un procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació, d'acord amb el procediment establert a l'article 54 del TRLU.
2. Només poden ser admesos els usos provisionals previstos a l'article 53.3 del TRLU. No s'admeten com a usos provisionals ni els residencials ni els industrials.
3. Aquestes edificacions o instal·lacions han d'enderrocar-se quan ho acordi l'Ajuntament, i ni les obres ni les activitats seran en cap cas indemnitzables.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Article 37. Classificació i qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 24 del TRLU, es defineix a través de la classificació i qualificació del sòl.
2. La classificació del sòl diferencia el règim jurídic d'aquest en urbà –consolidat i no consolidat-, urbanitzable –delimitat i no delimitat- i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats dels drets i deures de propietat, conforme amb les determinacions normatives del capítol IV del títol segon del TRLU.
3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar usos per a cada part del territori i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel POUM mitjançant la classificació del sòl.

Article 38. Els sistemes

1. Els sòls qualificats com a sistemes generals i locals, d'acord amb l'article 34 del TRLU, representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament equilibrat dels assentaments urbans.

Article 39. Les zones

1. Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

CAPÍTOL 2 - REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS

Secció 1 - Disposicions generals

Article 40. Definició dels sistemes generals i locals

1. Els sistemes urbanístics són aquells elements d'ordenació urbana que, interrelacionats, contribueixen a assolir els objectius del planejament en matèria d'infraestructures de comunicacions, d'equipaments i d'espais lliures.
2. Els conceptes de sistema general i local es defineixen a l'article 34 del TRLU.

S'entén per sistemes urbanístics generals aquells terrenys reservats per aquest POUM a comunicacions, infraestructures de serveis, equipaments comunitaris i espais lliures públics, amb un nivell de servei d'abast municipal o superior.

S'entén per sistemes urbanístics locals aquells terrenys reservats per aquest POUM a comunicacions, infraestructures de serveis, equipaments comunitaris i espais lliures públics, per donar servei a un sector de sòl urbà o urbanitzable delimitat o bé al conjunt de sòl urbà del municipi.

3. La consideració de sistemes implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes, als efectes d'allò que disposa l'article 109 del TRLU.

Article 41. Desenvolupament dels sistemes

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes es pot fer mitjançant plans parcials urbanístics, en sòl urbanitzable delimitat, mitjançant plans de millora urbana i polígons d'actuació urbanística, en sòl urbà, o bé per mitjà de plans especials, en qualsevol tipus de sòl.
2. Per a la gestió i execució dels sistemes, així com per a la seva adquisició, es procedeix segons el règim urbanístic del sòl en que se situïn, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable delimitat, la cessió a l'Ajuntament de terrenys reservats per a sistemes és obligatòria i gratuïta, d'acord amb allò que defineix l'article 44 del TRLU.

En el sòl no urbanitzable, cal remetre's a allò que especifiquen els articles 47.4 i 48 del TRLU.

3. Els sòls que el POUM adscriu per a sistemes generals, s'executaran per actuacions aïllades mitjançant l'expropiació forçosa. El cost d'aquestes expropiacions podrà ser repercutit sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, de conformitat amb l'article 109.4 del TRLU.

Article 42. Afectació del sòl

1. Els sòls que el POUM afecta com a sistemes queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre no es faci efectiva l'adquisició d'aquests sòls per part de l'Administració, a través dels mecanismes establerts per la legislació urbanística, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

Secció 2 - Sistemes de comunicació

Article 43. Disposicions generals

1. El sistema urbanístic de comunicacions comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles respectives.
2. El POUM estableix les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament i de l'aplicació que estableixi de forma més específica la legislació sectorial que afecti a aquests sistemes.

Article 44. Sistema viari (X)

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. S'estableixen les següents categories de vies:
 - a) Xarxa territorial bàsica (X1). Comprèn l'autovia A-26, les xarxes de carreteres de la Diputació de Girona (GI-P-5233, GI-V-5221, GI-V-5231 i GI-V-5232) i de la Generalitat de Catalunya (N-260) i els camins asfaltats de més rellevància del municipi.
 - b) Xarxa bàsica local (X2). Formada pels carrers i camins estructurants dins del sòl urbà i no urbanitzable.
 - c) Xarxa complementària (X3). Comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins no principals del sòl no urbanitzable.
 - d) Àrees d'aparcament (Xa). Formades per terrenys expressament reservats per aquesta finalitat.
 - e) Trànsit restringit (Xr). Pot formar part de la xarxa bàsica local o de la complementària i inclou les àrees de trànsit restringit per a vianants i pas de bicicletes.

3. La legislació de carreteres (Text refós de la Llei de carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, Reglament general de carreteres, aprovat pel Decret 293/2003, de 18 de novembre, Llei de carreteres de l'Estat, 25/88, de 29 de juliol i els reglaments que la desenvolupen) és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a aquest tipus de vialitat, en cada cas i segons l'administració que en sigui titular. De produir-se contradicció entre la normativa del POUM i la legislació de carreteres esmentada, prevaldrà el que determina aquesta legislació.
4. Les determinacions del POUM pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció de plans especials urbanístics, plans parcials urbanístics –en el sòl urbanitzable- o plans de millora urbana - en el sòl urbà-.
5. Als terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció corresponents a la línia d'edificació, s'hi prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents.
6. En sòl urbanitzable i no urbanitzable, per a l'autovia A-26 i les carreteres subjectes a legislació específica, s'estableix la línia d'edificació grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposen la Ley 25/1988 de carreteras, la Llei 7/1993 de carreteres i els respectius reglaments que les desenvolupen. La línia límit d'edificació se situa, respecte de l'aresta exterior de la calçada, a 50m en l'autovia A-26 i a 25m en la resta de carreteres i dels ramals d'incorporació i sortida de l'autovia A-26.

En sòl urbà, prevaldran les prescripcions fixades al corresponent informe de la DGC.

7. En tots els trams de les carreteres confrontants amb sòl urbanitzable i/o sòl urbà objecte d'un polígon d'actuació urbanística o d'un pla de millora urbana, el planejament derivat i els projectes d'urbanització hauran de precisar la vialitat de cadascun d'aquests àmbits i els seus accessos a les carreteres. Els àmbits dels sectors s'hauran d'ajustar per tal d'incloure en el seu interior el sòl necessari per a la construcció dels seus accessos a les carreteres. Els costos de tots aquests intercanviadors i de les actuacions d'adequació de les carreteres que siguin necessàries s'hauran d'incloure en les càrregues d'urbanització imputables als sectors beneficiats.
8. En el planejament derivat i en els projectes d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a les carreteres es farà d'acord amb la Instrucció de carreteras 3.1-IC i amb la Instrucció per al disseny i projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya. En cap cas s'admetran rotondes partides ni en general les interseccions en creu. Únicament s'admetran en trams de travessera aquelles interseccions en creu que es justifiqui la seva necessitat per la cofiguració de la trama urbana.
9. El planejament derivat dels àmbits confrontants amb carreteres i els corresponents projectes d'urbanització hauran d'incloure l'obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
10. No es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti la seguretat viària en les zones adjacents a les carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
11. El planejament derivat i els projectes d'urbanització que afectin les carreteres hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant, segons l'administració titular de la via, del Servei Territorial de Carreteres de Girona (N-260), del Ministeri de Foment (A-26) o de la Diputació de Girona (GIV-5221, GIV-5231, GIV-5232 i GIP-5233).

En sòl no urbanitzable, per realitzar activitats o per permetre usos en la zona d'afecció de l'autovia A-26 serà necessària l'autorització prèvia del Ministeri de Foment.

12. Pel que fa als camins rurals,

- a) S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa. Cal protegir i conservar la xarxa de camins rurals del municipi de Montagut i Oix posant cura sobretot en els seus elements més característics (escales, passeres, graus...), donat el seu caràcter de bé d'interès públic, tant pel seu origen en temps antics com per la seva utilitat d'enllaços entre zones i nuclis de l'Alta Garrotxa.

Les distàncies de protecció dels camins rurals, mesurades des de l'aresta exterior de cada banda del camí, són d'1m, en els camins d'una amplada igual o inferior a 4m, i de 2m, en els d'amplada superior a 4m.

Amb caràcter general, en tota la xarxa de camins rurals i senders és d'aplicació allò que disposen la Llei 9/1995, de 27 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, i el Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural (DOGC núm. 2.680, d'1/4/98), o aquella legislació que els substitueixi.

- b) L'obertura de nous camins, vials rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat solament es permetrà si:
- Està inclosa en un Pla de Gestió Forestal aprovat per l'administració competent, o relacionada amb una explotació forestal degudament acreditada.
 - Són camins destinats a facilitar i agilitzar les tasques d'extracció de fustes i llenyes del bosc, fora d'un Pla Tècnic de Gestió i Millora Forestal, havent d'ésser autoritzats pel DMAH.
 - Està inclosa en algun Pla especial urbanístic actual o que aparegui en el futur, o en plans o programes sectorials de l'administració (per exemple, programes de prevenció d'incendis forestals).
 - Són camins destinats a facilitar i agilitzar les tasques agrícoles i/o ramaderes.
- c) Es prohibeix l'obertura de camins en cornisa o de vistes panoràmiques.
- d) La modificació dels perfils longitudinals i transversals dels camins i vies rurals ja existents, públics i privats, estarà subjecta a l'atorgament de la respectiva llicència municipal. En cap cas la modificació de perfils podrà suposar alteracions negatives de les condicions paisatgístiques existents.
- e) La preparació de la plataforma dels camins rurals contemplarà únicament l'ús de grava, sauló o totxana neta triturada, i la formació de cunetes i trencaigües, de manera que s'asseguri sempre la integració de la infraestructura en l'entorn.
- f) Els camins rurals principals tindran una amplada aconsellada de 4m, i els secundaris de 3m. En tots dos casos l'amplada màxima serà de 6m.
- g) No és permesa l'obertura d'àrees de circulació per al lleure i l'esport, d'itineraris per al motociclisme de muntanya ni de circuits permanents no tancats, tal i com es tipifiquen al Decret 166/1998, amb l'excepció de circuits temporals per a curses puntuals (eslòlom, MotoCross i autocross o similars) que no suposin cap modificació permanent de la topografia del terreny ni l'eliminació de la vegetació natural existent.

13. Els camins rurals que formen part de l'inventari de camins del present POUM s'indiquen en els plànols d'ordenació i hauran de complir les disposicions anteriors sempre que sigui possible. També hauran de complir-les els camins determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

Secció 3 - Sistema d'espais oberts

Article 45. Disposicions generals

1. El POUM estableix les determinacions del sistema d'espais oberts, sens perjudici del seu posterior desenvolupament. El sistema d'espais oberts inclou el sistema d'espais lliures (V) i l'hidrogràfic (H).

Article 46. Sistema d'espais lliures (V)

1. El sistema d'espais lliures comprèn les àrees de titularitat pública destinades a zones verdes o a àrees lliures d'oci cultural o recreatiu, situades en sol urbà o urbanitzable.
2. Aquest POUM estableix en sòl urbà la localització d'espais lliures inclosos en les categories de parcs i jardins urbans. Respecte als espais lliures públics que s'han de reservar en el sòl urbanitzable, el POUM estableix els estàndards corresponents i preveu les condicions generals d'ordenació d'aquests espais.

3. Els sòls destinats a espais lliures públics s'ordenaran preferentment amb arbrat, vegetació i elements de jardineria propis de la comarca, evitant especialment les espècies exòtiques i aquelles que siguin de conservació generalment delicada.
4. Només s'hi admetran les construccions i instal·lacions complementàries, com fonts, jocs infantils, pèrgoles, quioscos, etc. En cap cas l'ocupació de les construccions complementàries superarà el 5% de la superfície total del parc o jardí.

Temporalment, s'hi admetrà la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

5. 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 se situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

Article 47. Sistema hidrogràfic (H)

1. El sistema hidrogràfic comprèn la llera dels rius, rieres i torrents i els espais laterals que constitueixen el seu curs i llit, els canals, les fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques. El sistema hidrogràfic en els rius inclourà com a mínim la zona fluvial, que és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidrogràfics i ambientals i respectant la seva continuïtat. Restaran en règim de fora d'ordenació les edificacions i activitats existents en la zona fluvial no previstos a la legislació sectorial aplicable en matèria de domini públic hidrogràfic.
2. La protecció de les aigües en l'àmbit d'aquesta normativa es regirà amb caràcter general per la legislació sectorial existent, i en particular pel Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües (BOE núm. 176 de 24/7/01).
3. El sòl qualificat de sistema hidrogràfic serà de titularitat pública quan així ho prevegi la legislació d'aigües vigent.
4. De conformitat amb el RDL 1/2001, els marges de les lleres públiques estan subjectes en tota la seva extensió a una zona de servitud de 5m d'amplada pel seu ús públic, en els trams classificats de sòl no urbanitzable, i a una zona de policia de 100m d'amplada a cada costat de les lleres públiques, en tot l'àmbit del terme municipal, en la que es condicionarà l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin i en la qual qualsevol alteració del relleu del terreny o nova construcció estarà condicionada a l'autortització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua. La delimitació exacta de zones de protecció i domini públic hidrogràfic de les rieres i rius resta supeditada a les determinacions que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua, o altra autoritat competent.
5. En els terrenys que constitueixen les lleres dels rius, torrents i rieres del terme municipal, així com en les respectives zones de policia és d'aplicació el règim de protecció següent:
 - a) Qualsevol actuació ha de tenir cura en la preservació del caràcter d'espais de valor connector, propi d'aquests terrenys fluvials.
 - b) No s'admeten actuacions que puguin produir alteracions substancials a la llera, pèrdua de la qualitat de les aigües o degradacions de les comunitats vegetals de la ribera.
 - c) Cal tenir especial cura en la conservació i, en el seu cas, restauració del bosc de ribera. Així, les plantacions immediates als cursos d'aigua utilitzaran espècies adequades a les característiques dels boscos de ribera de la zona. La seva plantació i explotació racional haurà d'evitar l'alteració de la vegetació perimetral autòctona.
 - d) Resta prohibit efectuar abocaments directes o indirectes que contaminin les aigües, així com acumular residus sòlids, runes o substàncies, qualsevol que sigui llur naturalesa i el lloc on es dipositin, que contribueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o de degradació del seu entorn.
 - e) No s'admeten accions o activitats sobre el medi físic o biològic vinculat a l'aigua o dins dels perímetres de protecció que puguin constituir un perill de contaminació o de degradació.

- f) No s'admet la construcció d'embassaments quan l'alçada del dic superi els 5m o la seva localització alteri fonamentalment el conjunt d'ecosistemes de la riera o el torrent o causi un impacte paisatgístic que no pugui ésser corregit.
 - g) No es podrà ocupar el Domini públic hidrogràfic ni la seva zona de servitud per instal·lacions o construccions de qualsevol classe, permanents o temporals, excepte aquelles degudament autoritzades i justificades pel seu interès públic.
 - h) 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.
6. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 50m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció, a excepció de les obres de millora de l'entorn de la font.
7. S'afavorirà la conservació i, si s'escau, la millora de les condicions actuals de les fonts, basses i canals de rec existents, per facilitar la preservació de la fauna i vegetació associades.
8. Correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb el procediment administratiu establert al Reglament del Domini Públic Hidrogràfic, aprovat pel Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, 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, així com l'autorització per l'ocupació, modificació del relleu o construcció en la franja de terreny de 100 metres d'amplada al costat de les lleres públiques que correspon a la zona de policia del domini públic. Caldrà obtenir prèviament autorització administrativa per part de l'Agència Catalana de l'Aigua per la utilització dels recursos d'aigua, tant superficials com subterranis. 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 i a la inscripció i enregistrament a l'ACA.
9. En qualsevol cas es compliran les disposicions establertes en:
- a) el RDL 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües.
 - b) el RDL 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de domini públic hidràulic.
 - c) la Llei 6/1999, de 12 de juliol, d'ordenació, gestió i tributació de l'aigua.
 - d) la restant normativa concordant.

Secció 4 - Sistema d'equipaments i serveis tècnics

Article 48. Disposicions generals

1. Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquesta secció els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics i ambientals.

Article 49. Sistema d'equipaments (E)

1. El sistema d'equipaments comprèn els sòls o edificacions destinats a usos públics o col·lectius al servei directe de la població. Comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, etc, i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.
2. El sòl que el POUM reserva per a nous equipaments haurà de ser de titularitat pública i, en conseqüència, haurà d'ésser adquirit per l'Administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol segons siguin les circumstàncies de l'actuació.

S'admetrà la gestió privada dels equipaments públics d'acord amb qualsevol figura de gestió contemplada per la legislació.

Els equipaments existents podran mantenir el règim de propietat o titularitat que tinguin en el moment de l'aprovació d'aquest POUM.

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà on se situa i a les condicions ambientals del municipi.

Les condicions d'edificació seran preferentment les mateixes que s'hagin establert per a la zona contigua de més edificabilitat on se situa l'equipament. Es podran sobrepassar justificadament atenent a una millor funcionalitat i integració amb l'entorn.

En els supòsits dels equipaments que no es puguin adaptar a les característiques edificatòries contigües a l'emplaçament, es redactarà un Pla Especial que definirà els usos i paràmetres edificatoris d'aplicació i s'estarà en allò que determina l'article 10 d'aquestes Normes.

4. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipaments són:
 - a) Docent (E1). Centres on es desenvolupa l'activitat educativa.
 - b) Sanitari-assistencial (E2). Centres destinats a l'atenció mèdica, centres de dia o residències per a la gent gran...
 - c) Administratiu-proveïment (E3). Centres administratius de les diferents institucions estatals, autonòmiques i locals, mercats públics, escorxadors...
 - d) Social-cultural-religiós (E4). Centres cívics, biblioteques, ludoteques, teatres, museus... i centres per a la pràctica de la religió.
 - e) Esportiu (E5). Instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexes.
 - f) Cementiri-funerari (E6). Cementiris, tanatoris...
5. Aquest POUM preveu la reserva d'espais per a equipaments sense un ús assignat a priori (E_n). L'assignació del corresponent ús es farà quan l'Ajuntament en vegi la necessitat, tenint en compte les incompatibilitats existents en l'entorn on s'ubica l'equipament.

Article 50. Sistema de serveis tècnics i ambientals (T)

1. El sistema de serveis tècnics i ambientals comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures -encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades- d'abastament d'aigua, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals productores, receptores i distribuïdores de recursos energètics i la seva xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes de reciclatge, plantes d'incineració 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 POUM, es podrà situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb el tràmit previst en l'article 48 del TRLU.

Així mateix, es podran situar en sòls qualificats d'espais lliures i d'equipaments ocupant un màxim del 5% de la seva superfície total.
3. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica sobre la matèria.
4. L'edificació i les instal·lacions s'adaptaran a les característiques de l'entorn immediat, tant pel que fa a materials com a colors, procurant minimitzar l'impacte visual.
5. Els espais lliures d'edificació o instal·lació que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es consideraran com a espais lliures i rebran un tractament de vegetació autòctona i compatible amb les servituds derivades del servei.
6. Condicions particulars:
 - a) En sòl urbà i urbanitzable, totes les línies seran subterrànies, el cost de llur soterrament anirà a càrrec del sector o del polígon d'actuació urbanística on estigui inclòs.

- b) El nou traçat de línies o la substitució de les existents en sòl urbà serà també soterrat.
- c) En sòl no urbanitzable, les noves línies de transport elèctric, es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls. Per regular les mesures adequades a aquestes finalitats es redactarà el corresponent Pla Especial, i una avaluació d'impacte ambiental.
- d) En la instal·lació de noves línies elèctriques aèries s'exigirà als seus responsables l'ús de dispositius encaminats a impedir la col·lisió o electrocució d'aus (dispositius salvaocells, aïllament de conductors i altres mesures que es considerin oportunes).
- e) Els nous receptors de senyal de telefonia mòbil s'ubicaran sempre que sigui possible en antenes ja existents i compartides per les diferents companyies. En el cas que s'hagin d'ubicar en nous emplaçaments no qualificats com a Sistema General de Serveis Tècnics - per tal de garantir la cobertura de la zona de servei o bé per altres motius-, l'Ajuntament podrà exigir la presentació per posterior tramitació d'un Pla Especial que reguli les mesures necessàries per minimitzar l'impacte visual i mediambiental, fomentant sempre la concentració en instal·lacions compartides, obertes a tots els operadors i amb un disseny de compartició congruent amb el dinamisme dels serveis de telecomunicació, que permeti la instal·lació dels serveis sol·licitats inicialment així com possibles serveis de futur.

Totes les instal·lacions hauran d'ajustar-se al Decret 148/2001, de 20 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació, al Reial Decret 1066/2001, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament que estableix les condicions de protecció del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària front a emissions radioelèctriques, i a la restant legislació vigent en la matèria.

TÍTOL III. PARÀMETRES URBANÍSTICS COMUNS

CAPÍTOL 1 - REGULACIÓ DELS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

Secció 1 - Generalitats

Article 51. Regulació de l'edificació

1. L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les que depenen de cada zona.

Article 52. Tipus d'ordenació de l'edificació

1. Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest POUM són els següents:

- a) Edificació alineada a vial.

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per la fondària edificable, el front mínim de parcel·la, el nombre màxim de plantes i l'alçada reguladora màxima, que va referida a la rasant del carrer.

- b) Edificació aïllada.

Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, el nombre màxim de plantes, l'alçada reguladora màxima, l'ocupació màxima de parcel·la i les separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.

Secció 2 - Disposicions d'aplicació general

Article 53. Parcel·la

1. Parcel·la és la partió resultant de la subdivisió del terreny edificable, amb front i accés directe des dels espais de la vialitat pública, d'acord amb les condicions establertes per a cada zona. Quan els terrenys públics als que dona front aquesta partió estan urbanitzats d'acord a les normes mínimes establertes pel TRLU, té la qualificació de solar.

Article 54. Planta baixa

1. La planta baixa és el pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dins els límits de rasant fixats per aquestes normes urbanístiques, en cadascun dels tipus d'ordenació.
2. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresòl.

Article 55. Planta soterrani

1. La planta soterrani és la que se situa per sota de la que té la consideració de planta baixa, tingui o no obertures en qualsevol dels fronts d'edificació a causa dels desnivells del terreny.
2. En les plantes amb la consideració de soterranis no s'hi admet l'ús d'habitatge ni la ubicació de dormitoris de l'ús sanitari-assistencial o d'allotjament de qualsevol mena, així com tampoc cap espai de treball permanent.

3. Es permet la construcció de plantes soterrani sempre que aquestes puguin desaiugar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.
4. L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani és de 2,2m.

Article 56. Planta pis

1. La planta pis és tota planta de l'edificació que se situa per sobre de la planta baixa, excepte la planta golfes.
2. L'alçada lliure mínima útil de les plantes pis és la més restrictiva de les que estableixi en cada moment la legislació d'habitatge o normatives tècniques.

Article 57. Planta golfes

1. La planta golfes és la que se situa entre l'últim forjat i la coberta inclinada.
2. En cap cas, les golfes habitables poden constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.
3. L'alçada màxima entre el paviment d'aquesta planta golfes i el punt d'arrencada de la coberta en el pla exterior de la façana és de 0,60m.
4. A les noves edificacions, la planta golfes computarà a efectes d'edificabilitat a partir de l'altura lliure de 1,50 m.

Article 58. Planta coberta

1. La planta coberta és la planta terminal de l'edificació que protegeix la construcció de la pluja.
2. Per a aquells edificis acabats amb coberta inclinada, la planta coberta arrenca des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima. El pendent de la coberta no serà superior al 30%. El material d'acabat haurà de ser teula àrab vermella.

Dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30° aplicats des de les arestes d'intersecció del pla de façana amb l'açada reguladora màxima, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escapes, els dipòsits d'aigua, les antenes i altres elements similars.

3. Per a aquells edificis acabats amb coberta plana, el pla superior dels elements resistents de l'última planta pis es considera el pla d'arrencada de la coberta. Les baranes o ampits, i els elements de coberta tindran el gruix o l'alçada mínims necessaris per a donar compliment a la normativa tècnica d'aplicació.

Article 59. Cossos sortints

1. Els cossos sortints poden ser tancats, semitancats o oberts. Són cossos sortints tancats els miradors o tribunes amb tots els costats tancats, són cossos sortints semitancats els que tinguin costats oberts i tancats i són cossos sortints oberts els que tinguin tots els costats oberts.
2. La superfície en planta dels cossos sortints tancats i semitancats comptarà a efectes de càlcul de la superfície total edificada.

Els cossos sortints oberts no comptaran pel càlcul de la superfície total edificada. Comptaran però, pel càlcul de l'ocupació en les zones d'edificació aïllada i a efectes de separacions entre edificacions i respecte a les partions.

Article 60. Elements sortints

1. Els elements constructius que en determinades condicions poden sobresortir del pla de façana són els ràfecs de teulada, gàrgoles, cornises i sòcols, viseres, marquesines i d'altres similars.

Article 61. Ventilació i il·luminació

1. Els paràmetres tècnics de confort seran els propis de la normativa tècnica que correspongui, el compliment de la qual serà responsabilitat del tècnic redactor del projecte.

Article 62. Celoberts

1. Els paràmetres tècnics de confort seran els propis de la normativa tècnica que correspongui, el compliment de la qual serà responsabilitat del tècnic redactor del projecte.

Article 63. Patis de ventilació

1. Els paràmetres tècnics de confort seran els propis de la normativa tècnica que correspongui, el compliment de la qual serà responsabilitat del tècnic redactor del projecte.

Article 64. Construccions auxiliars

1. Els terrenys que quedin lliures com a conseqüència de l'aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes no es podran destinar a altre aprofitament que el que correspongui a espais lliures al servei de l'edifici aixecat en la parcel·la o a les construccions auxiliars.
2. Les construccions auxiliars són aquelles construccions complementàries al servei de l'edifici principal, tals com locals per a garatge, l'emmagatzematge de material de jardineria, piscina o similars, que poden formar part del cos principal o bé ser independents.
3. Només estan permeses les construccions auxiliars quan així ho indiqui la regulació de la zona i amb els paràmetres que aquesta estableixi.

Article 65. Instal·lacions en façana

1. Les xarxes de serveis de nova implantació (telefonía, electricitat, enllumenat, sanejament, aigua, gas...) aniran soterrades. Les xarxes existents hauran d'anar-se adaptant a aquest requeriment.
2. Les instal·lacions privades d'aire condicionat no es deixaran vistes en façanes que donin a espais públics.
3. Les antenes de televisió, ràdio i telefonía, incloent les antenes parabòliques, se situaran en coberta i no visibles des del carrer. En els casos d'edificis amb espai de jardí, es donarà preferència a situar-les arran de terra sempre que tècnicament sigui viable, amb l'objectiu de reduir l'impacte visual.

En els casos que no sigui possible complir les prescripcions anteriors, s'utilitzaran tècniques de mimetització per tal d'integrar les antenes en l'entorn paisatgístic.

Article 66. Piscines

1. Es permet la construcció de piscines en els espais lliures de parcel·la, sense que computin com a edificabilitat, ocupació ni separació als límits de parcel·la, excepte si el criteri de la zona defineix el contrari.

Article 67. Tanques

1. Les tanques de parcel·la situades dins l'espai lliure interior d'illa no podran sobrepassar 1,80m d'alçada sobre el nivell del terreny i hauran de ser construïdes amb materials lleugers o elements vegetals els 90cm de la part superior.
2. Les tanques de parcel·la que limiten amb els espais públics es compondran d'una part massissa de 90 cm d'alçada, com a màxim, i d'una part lleugera, opaca o transparent, fins a assolir una alçada màxima de 1,80m.

Secció 3 - Regulació de l'edificació alineada a vial

Article 68. Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial

1. L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: fondària edificable, front mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima.
2. La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona.

Article 69. Alineació de vial i d'edificació.

1. L'alineació de vial és la línia que assenyala el límit entre els espais públics destinats a vials, carrers, parcs o jardins i les parcel·les o solars de domini públic o privat.
2. L'alineació d'edificació és el límit a partir del qual es podrà construir l'edificació i que coincidirà o no, segons la zona, amb l'alineació de vial.
3. L'alineació de façana és l'alineació d'edificació per a cada parcel·la. No s'admet la reculada de l'edificació respecte l'alineació de façana.

Article 70. Planta baixa

1. És aquella el paviment de la qual està situat entre 60cm per sobre i 60cm per sota de la rasant del carrer, en el punts de major i menor cota, respectivament.
2. Si, com a conseqüència del pendent, hi ha més d'una planta situada dins els límits establerts en el paràgraf anterior, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la amb els quals es pot subdividir, la de posició inferior.

Article 71. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes

1. L'alçada reguladora màxima de l'edificació i el nombre de plantes queda establert a les normes aplicables en cada zona.
2. L'alçada es mesura verticalment, en el pla exterior de la façana, des del punt de referència de l'alçada reguladora fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, en el cas de coberta inclinada, o amb el pla superior dels elements resistents, en el cas de coberta plana.

Article 72. Regles sobre determinació d'alçades

1. En edificis amb façana a una sola via, la determinació del punt de referència per a mesurar l'alçada reguladora màxima es farà per a cadascuna de les situacions que es defineixen:

- a) Si la rasant del carrer, agafada a la línia de façana, és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més gran i el seu centre és menor de 60cm, l'alçada màxima es mesurarà en el centre de la façana, a partir de la cota de la vorera en aquest punt.
 - b) Si la diferència anterior de nivells és superior a 60cm, l'alçada reguladora màxima es mesurarà a partir d'un nivell situat a 60cm per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més gran.
 - c) Quan per aplicació d'aquesta regla resulti que, en determinats punts de la façana, la rasant de la vorera es trobi a més de 4m per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, caldrà dividir la façana en els trams necessaris per tal de que això no passi. En cadascun dels trams, l'alçada reguladora es mesurarà com si cadascun d'ells fos façana independent.
2. En edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà, la determinació de l'alçada reguladora màxima es farà aplicant el que es disposa en el punt anterior, però considerant el conjunt de les façanes desenvolupades com si es tractés d'una sola.
 3. En edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà, la determinació de l'alçada reguladora màxima es farà com si es tractés d'edificis independents per a cada tram de carrer.

Article 73. Regles sobre mitgeres

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

Article 74. Fondària edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la

1. La fondària edificable, definida com la distància normal entre la façana a carrer i la façana posterior i defineix l'alineació interior del pati d'illa, es troba regulada a les disposicions corresponents a la zonificació detallada en sòl urbà.

En els plànols d'ordenació s'assenyala gràficament la fondària edificable en totes les zones on el tipus d'ordenació de l'edificació és el d'alineació a vial.

2. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 8m.
3. El vol dels cossos sortints a partir de la fondària edificable serà de 1m. com a màxim i no podrà superar ni 1/20 part del diàmetre del cercle que es pot inscriure al pati d'illa ni les disposicions generals dels cossos sortints regulades en aquestes normes urbanístiques.

Article 75. Cossos sortints

1. Els cossos sortints s'admeten a partir de la planta primera.
2. No es permeten els cossos sortints tancats o semitancats en carrers de menys de 8m d'amplada ni en l'espai lliure interior d'illa quan sobrepassin la profunditat edificable.
3. El límit lateral del vol dels cossos sortints vindrà definit per un pla normal a la façana separat com a mínim 1m de la paret mitgera.
4. L'alçada lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints en casos no regulats és de 3,2m.
5. Si la seva volada no es regula en la zona corresponent, aquesta es limita per la menor de les dimensions següents:
 - a) El 10% de l'amplada del vial.
 - b) 1m.

Article 76. Elements sortints

1. Els elements sortints es limiten, pel que fa a la seva volada, a tot el que es disposa per als cossos sortints, amb les particularitats següents:
 - a) En planta baixa podran volar un màxim de 15cm en 1/5 part de la longitud de la façana.
 - b) En carrers d'amplada igual o inferior a 6m no s'admetran en planta baixa.
 - c) A la planta coberta el ràfec podrà volar un màxim de 50cm, incloent la canal.

Secció 4 - Regulació de l'edificació aïllada

Article 77. Paràmetres que regulen l'edificació aïllada

1. L'edificació aïllada es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima, ocupació màxima de parcel·la, i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.
2. La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona.

Article 78. Edificabilitat neta

1. L'índex d'edificabilitat neta és el resultat de dividir la superfície del sostre màxim permès en cada parcel·la per la superfície d'aquesta.

En el càlcul del sostre màxim, s'hi inclouen les superfícies de sostre edificades per sobre de la planta soterrani. També s'hi inclouen els cossos sortints tancats i semitancats, els celoberts i patis de ventilació (excepte si són mixtos) i els porxos, en aquest darrer cas computant només el 50% de la seva superfície.

La superfície de la planta golfes computa com a sostre edificat a partir d'una alçada lliure de 1,9m.

Article 79. Ocupació màxima de parcel·la

1. El coeficient d'ocupació és el tant per cent de la superfície del sòl de cada parcel·la que pot ser ocupat per l'edificació i correspon a la superfície resultant de la projecció vertical sobre el terreny del volum d'edificació sobre rasant, inclosos els cossos sortints i els ràfecs de més de 50cm.

Article 80. Planta soterrani

1. Tindrà la consideració de planta soterrani, referida a la cota del terreny, la que tingui el sostre a menys d'1m per damunt del nivell de sòl exterior definitiu. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'1m per damunt d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

Article 81. Planta baixa

1. Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota del terreny, la primera planta per damunt de la planta soterrani, real o possible.

Article 82. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes

1. L'alçada reguladora màxima de l'edificació i el nombre de plantes queda establert a les normes aplicables en cada zona.
2. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa.
3. En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construïxin sobre cadascuna de les plantes que tinguin la consideració de planta baixa se subjectaran a l'alçada màxima corresponent a cadascuna d'aquestes plantes. L'edificabilitat total no superarà la que resultaria en un terreny horitzontal.

4. Les cotes de referència de la planta baixa podran establir-se amb una variació màxima d'1m, positiu o negatiu, 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.

Article 83. Separacions mínimes

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

Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 50cm, incloent la canal, i els altres elements sortints fins a una distància de 30cm.

2. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellaments de terreny o excavacions hauran de respectar, en el supòsit d'habitatges unifamiliars, les separacions mínimes establertes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en aquestes plantes i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure.

Article 84. Adaptació topogràfica del terreny

1. En els casos que calgui anivellar el sòl amb terrasses, caldrà que aquestes es disposin de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:
 - a) Les plataformes d'anivellament tocant a les partions no podran situar-se a més de 1,5m per sobre o 2,2m per sota de la cota natural de la partió.
 - b) Les plataformes d'anivellament en l'interior de la parcel·la, excepte pel que fa als soterranis, hauran de disposar-se de manera que no superin uns talussos teòrics de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes per sobre o per sota possibles en les partions. Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar, en la seva part vista, una alçada de 3,7m.

CAPÍTOL 2 - REGULACIÓ DELS PARÀMETRES D'ÚS

Article 85. Classificació dels usos

1. A efectes d'aquest POUM s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:
 - a) Segons el seu domini
 - b) Segons la seva funció urbanística
 - c) Segons la seva funció específica

Article 86. Classificació i definició dels usos segons el seu domini

1. D'acord amb aquest criteri de classificació es diferencien els següents usos:
 - a) Ús públic. És aquell que es refereix als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclou els usos realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
 - b) Ús privat. És aquell que es realitza per particulars en propietat privada i que no està comprès en l'apartat que segueix.
 - c) Ús col·lectiu. És aquell ús privat destinat al públic, que es caracteritza 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.

Article 87. Classificació i definició dels usos segons la seva funció urbanística

1. Per raó de la seva funció urbanística els usos es classifiquen en:
 - a) Ús global. És aquell que el POUM estableix genèricament per a determinats àmbits o sectors de desenvolupament i pels sistemes en les diferents categories de sòl.
 - b) Ús dominant. És aquell ús específic que caracteritza una zona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte als altres usos específics que puguin establir-s'hi.
 - c) Ús compatible. És aquell ús específic que s'admet en una zona o sistema per no ser contradictori amb l'ús dominant.
 - d) Ús incompatible. És aquell ús específic al qual es prohibeix explícitament emplaçar-lo en una zona, subzona o sistema per contradictori amb l'ús dominant.
2. El present POUM distingeix i defineix els vuit usos globals següents:
 - a) Ús residencial. És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones i edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

Dins l'ús global residencial s'inclouen els usos específics d'habitatge unifamiliar, bifamiliar i plurifamiliar.
 - b) Ús terciari. Comprèn les activitats de tipus comercial que consisteixen a posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usats en el comerç. Aquestes activitats es poden desenvolupar a l'engròs i al detall. Es considera activitat de serveis la que consisteix en la prestació de serveis personals al públic.

Dins l'ús global terciari s'inclouen els usos específics de comerç, oficines i serveis, allotjament turístic i col·lectiu, restauració, recreatiu, aparcament i estació de servei.
 - c) Ús industrial. Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i l'emalatge així com l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

Dins l'ús global industrial s'inclouen els usos específics industrial i de magatzem.
 - d) Ús rural. Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola i ramadera.

Dins l'ús global rural s'inclouen els usos específics agrícola, ramader i forestal.
 - e) Ús de comunicacions. Comprèn aquelles infraestructures de transport que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

Dins l'ús global de comunicacions s'inclou l'ús específic de serveis viaris.
 - f) Ús de serveis tècnics. Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.

Dins l'ús global de serveis tècnics s'inclou l'ús específic de serveis tècnics i mediambientals.
 - g) Ús d'equipaments comunitaris. Inclou aquells usos o activitats al servei directe de les persones per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en el territori on viuen.

Dins l'ús global d'equipaments comunitaris s'inclouen els usos específics educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, cultural, associatiu, religiós i funerari.
 - h) Ús d'espais lliures. Comprèn aquells espais lliures no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs de les persones.

Dins l'ús global d'espais lliures s'inclou l'ús específic de lleure.

Article 88. Classificació i definició dels usos segons la seva funció específica

1. Segons la seva funció específica el POUM defineix i determina els següents usos específics:

- a) Habitatge unifamiliar. Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent o exclusiu.
- b) Habitatge bifamiliar: Es defineix com aquell edifici que inclou dos habitatges. Cada habitatge podrà tenir un accés independent.
- c) Habitatge plurifamiliar. Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb elements comuns.
- d) Comercial. Correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall i a l'engròs, de caràcter individual o col·lectiu. No inclou la restauració ni les activitats lúdiques.
- L'ús comercial s'ajustarà a les determinacions normatives del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que la substitueixi. D'acord amb els articles 6 i 9 d'aquest Decret Llei, a Montagut i Oix, atès que compta amb menys de 5.000 habitants, només és possible la implantació de petits establiments comercials (PEC), de superfície de venda inferior a 800 m².
- e) Oficines i serveis. Comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars. En aquest sentit, comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals, consultes mèdiques, odontològiques i similars.
- f) Allotjament turístic. És el que correspon a aquells establiments que de forma habitual i amb caràcter professional ofereixen als usuaris turístics, mitjançant preu, allotjament temporal que no constitueixi un canvi de residència per a la persona allotjada, inclosos en la Llei 13/2002 de 21 de juny, de turisme de Catalunya, i que es classifiquen en les següents modalitats:
- establiments hotelers
 - apartaments turístics
 - càmpings
 - establiments de turisme rural
 - qualsevol altra que s'estableixi per reglament
- g) Allotjament col·lectiu. Comprèn aquells edificis destinats a residència temporal de persones, no inclosos ni en l'ús d'allotjament turístic ni en l'ús sanitari-assistencial, com serien cases de colònies, albergs, residències religioses i d'altres similars.
- h) Restauració. És l'ús que correspon als establiments que ofereixen menjars i begudes al públic assistent per ser consumits en el mateix l'establiment, tals com restaurants, bars, cafeteries i similars.
- En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats bars musicals, pubs o similars, estaran adscrits a l'ús recreatiu.
- i) Recreatiu. Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle no compreses en cap altra qualificació, tals com bars musicals, pubs, locals amb discoteca, sales de festa i similars.
- j) Industrial. Comprèn les indústries d'obtenció, transformació i transport, els tallers de reparació i totes les activitats que, pels materials utilitzats o els elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties o perills a les persones o béns.
- k) Magatzem. S'entén per magatzem aquell local on es guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.
- Quan l'activitat del 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.
- l) Serveis tècnics i mediambientals. Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Comprenen, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids com també els vinculats a l'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

m) Aparcament. Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis. Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

n) Serveis viaris. Comprèn aquelles instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa viària, que han de permetre l'accessibilitat entre les diferents àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

S'inclouen també aquells serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com poden ser l'aparcament en superfície i les estacions de transport públic rodat.

o) Estació de servei. Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gasoil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:

- tres aparells sortidors per al subministrament de benzines i gasoil d'automoció.
- Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire.
- Equip d'extinció d'incendis.

L'estació de servei admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració, tallers de reparació d'automòbils i magatzem (relacionat amb la pròpia instal·lació).

D'acord amb el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, les noves implantacions d'establiments dedicats a la venda de carburants, localitzades fora de la trama urbana consolidada, en tot cas, poden incorporar un establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 m², com a servei complementari de la benzineria, amb la comunicació corresponent a la direcció general competent en matèria de comerç. Qualsevol altra implantació comercial resta subjecta a les determinacions d'aquest Decret Llei.

p) Educatiu. Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

q) Sanitari-assistencial. És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars.

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

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

r) Esportiu. Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, piscines i similars.

s) Cultural. Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, ludoteques i similars.

t) Associatiu. Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

u) Religios. Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples o similars.

v) Funerari. Comprèn els locals i les instal·lacions destinades a cementiri.

w) Lleure. Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.

- x) Activitats extractives. Fa referència a l'extracció de terres, àrids, minerals i a l'explotació de pedreres.
- y) Agrícola. Comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp i les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins.
- z) Ramader. Comprèn les activitats relacionades amb les explotacions ramaderes.
- aa) Forestal. Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos.

Article 89. Definició d'activitat i criteris de classificació

1. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
2. La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per cada ús es pot determinar en una ordenança específica.
3. Per a la qualificació de les activitats es tindrà en compte el que estableixen la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, i les corresponents ordenances i normativa vigent que afectin al desenvolupament de les activitats i instal·lacions.

Article 90. Regulació específica dels usos i les activitats

1. En la regulació detallada de cada zona s'estableixen els usos compatibles i incompatibles.
2. Qualsevol ús o activitat compatible del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi sempre que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial pugui permetre la seva compatibilitat.
3. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:
 - Sorolls i vibracions
 - Contaminació atmosfèrica
 - Aigües residuals
 - Residus sòlids
 - Càrrega i descàrrega
 - Aparcament
 - Olors
 - Radiacions electromagnètiques
 - Risc d'incendi
 - Risc d'explosió
4. Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable pel que fa al nivell d'incidències sobre l'entorn i el medi ambient.
5. Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament, se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.
6. Resulten d'aplicació la Llei 6/1996, de protecció de l'ambient atmosfèric, la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

Article 91. Mesures tècniques correctores

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent legislació sectorial. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient no estiguin permesos en una determinada zona, els serveis tècnics municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.
2. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

TÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Article 92. Definició

1. El POUM de Montagut i Oix delimita com a sòl urbà aquell sòl que tant pel seu grau de consolidació de la urbanització i l'edificació com pel grau de compliment de les obligacions establertes per la legislació urbanística mereixen aquesta classificació.

Article 93. Determinació i ordenació del sòl urbà

1. Els límits del sòl urbà, consolidat i no consolidat, zones i sistemes, així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament del POUM es delimiten en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.
2. Cada zona porta una codi que l'identifica i que permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques.

Els terrenys reservats per a sistemes també s'identifiquen amb el corresponent codi.

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 d'ordenació, 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.
5. Per a l'obtenció en sòl urbà dels terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics no inclosos ni en plans de millora urbana ni en polígons d'actuació, el POUM delimita en els plànols d'ordenació els àmbits subjectes a possible adquisició per part de l'Administració per mitjà dels mecanismes que disposa el TRLU.

Article 94. Zonificació

1. Aquest POUM estableix les següents zones per a la regulació del sòl urbà:
 - a) Nucli antic (1)
 - b) Eixample (2)
 - c) Illa oberta (3)
 - d) Cases agrupades (4)
 - e) Cases aïllades (5)
 - f) Industrial (6)
 - g) Conservació (7)

CAPÍTOL 2 - ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Secció 1 - Zona de nucli antic (1)

Article 95. Definició

1. Aquesta zona comprèn el nucli primitiu de Montagut, desenvolupat a l'entorn de l'església i al llarg de l'antiga carretera de Tortellà, i la totalitat de les edificacions existents al nucli d'Oix en el moment de l'aprovació inicial del POUM.
2. L'objectiu bàsic per aquesta zona és el de la preservació i protecció del teixit urbà en el seu conjunt, tant pel que fa referència a l'espai construït com a l'espai lliure privat.
3. Aquestes normes urbanístiques estableixen les condicions en les que s'hauran de realitzar les obres de substitució o complementació de les edificacions existents, així com les de nova implantació en aquells solars lliures que encara puguin existir.

Article 96. Condicions d'ordenació i edificació

1. El **tipus d'ordenació** correspon al d'alineació a vial, excepte en alguns casos en que l'edificació té el caràcter d'aïllada.
2. **Alineació de façana.**

La fondària edificable es mesurarà a partir de l'alineació de façana concretada pels serveis tècnics de l'Ajuntament. En cap cas, aquesta mesura implicarà pèrdua de l'edificabilitat reconeguda pel planejament.

3. **Fondària edificable.**

La fondària edificable es determina amb el criteri de mantenir essencialment les característiques de l'actual corona edificada i ve grafiada en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

En les obres de substitució de l'edificació existent, la fondària edificable serà la mateixa que la de l'edifici substituït, a excepció dels casos concrets grafiats als plànols d'ordenació i de les circumstàncies següents:

- Si la fondària era inferior a 14m, la nova edificació podrà assolir aquesta fondària.
- Si la fondària era superior a 16m, la nova edificació s'haurà de retirar fins a ajustar-se a aquesta mida.

En les obres de complementació de l'edificació existent, la fondària podrà assolir els 14m però no serà exigible que l'obra nova legalment concedida es retiri fins a 16m en el supòsit que l'edifici superi aquesta mida.

En les obres de nova planta, la fondària edificable es fixarà específicament per a cada projecte, amb subjecció als criteris següents:

- La fondària edificable serà de 14m, ampliable fins a la mitjana de la fondària dels edificis adjacents amb un màxim de 16m, a excepció dels casos grafiats als plànols d'ordenació.
- Si els solars adjacents a la nova construcció no estan edificats, la fondària s'ajustarà a la mitjana de la dels edificis situats en el mateix tram de carrer.

4. **Nombre de plantes.**

El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i dues plantes pis.

L'alçada reguladora màxima és de 9.75m. S'admet una variació de més o menys 50cm per tal d'aconseguir una major continuïtat en la línia d'arrencada de la coberta.

5. Front mínim de parcel·la.

No es fixa amb caràcter general una longitud de façana mínima en consideració a l'estat de consolidació en que es troba la zona i a l'objectiu d'aquestes normes urbanístiques de mantenir els elements que configuren el teixit urbà. No obstant això, es determinen els extrems següents:

- a) En els solars amb façana igual o inferior a 5m, només s'hi admet l'habitatge unifamiliar.
- b) No s'admet la subdivisió dels solars existents.

6. Coberta.

No s'admet la coberta plana. En canvi, s'admeten les terrasses a la façana posterior que ocupin un màxim d'¼ de la fondària edificable.

Per a l'arrencada de la coberta és obligada la formalització del ràfec, el qual no sobrepassarà en més de 30cm el pla de la façana.

7. Construccions auxiliars.

L'edificació auxiliar en el pati interior d'illa s'admet fins a un 20% d'ocupació de l'espai lliure, amb un màxim de 15m² i una alçada màxima construïda de 3m.

8. Cossos sortints.

Només es permet la construcció de cossos sortints oberts, la longitud dels quals no serà superior a 2m.

9. Densitat d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges que s'admeten en cada solar d'aquesta zona, en el supòsit de la substitució de l'edificació o de la construcció de nova planta, serà el que resulti de dividir per 125 la superfície total edificable, excloent-hi la construcció auxiliar. El resultat de la divisió s'augmentarà fins a la unitat immediatament superior si la part decimal supera les 5 dècimes.

10. Condicions complementàries de caràcter compositiu.

Pel que fa referència a la composició externa, les noves edificacions que s'aixequin pel procés de substitució de l'edificació o de construcció de nova planta hauran d'ajustar-se a les preexistències ambientals, el manteniment de les quals és objectiu d'aquestes normes urbanístiques.

La composició de façanes es basarà en les característiques existents o històriques dels edificis situats en els cascs antics d'aquest i altres municipis propers, tant pel que fa a les proporcions i les textures com pel que fa als colors, que en tot cas s'hauran d'inscriure en la gamma dels terrosos. En les construccions d'envergadura que puguin resultar per la substitució de diversos edificis adjacents, s'hauran de formalitzar, mitjançant elements arquitectònics, les referències a l'estructura parcel·l·ària inicial.

11. Tanques.

Les tanques de parcel·la situades dins l'espai lliure interior d'illa no podran sobrepassar 1,80m d'alçada sobre el nivell del terreny i hauran de ser construïdes amb materials lleugers o elements vegetals els 90cm de la part superior.

Les tanques de parcel·la que limiten amb els espais públics es compondran d'una part massissa de 90 cm d'alçada, com a màxim, i d'una part lleugera, opaca o transparent, fins a assolir una alçada màxima de 1,80m

Article 97. Condicions d'ús

1. L'ús dominant és el d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

Els usos compatibles són: comercial, oficines i serveis, restauració, allotjament turístic, residencial comunitari, educatiu, sanitari-assistencial, cultural, associatiu i religiós mentre no interfereixin l'ús dominant. L'ús industrial en planta baixa també és permès sempre que se'n justifiqui la compatibilitat amb les mesures correctores adients i que no generi interferències al conjunt del sector urbà. Els altres usos són incompatibles.

2. Aparcament.

- a) Cada edificació provinent d'obra nova o de substitució d'una construcció existent haurà de preveure, dins l'àmbit de la seva parcel·la, com a mínim una plaça d'aparcament per habitatge amb la següent excepció:
 - Quan mitjançant un projecte i per raó de les dimensions de la parcel·la es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir-hi les places d'aparcament previstes, l'ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides en la parcel·la.
- b) Al carrer Nou d'Oix, en l'àmbit edificable només en planta baixa amb una fondària màxima de 6m, l'únic ús admès és el d'aparcament, com a ús complementari dels habitatges unifamiliars existents i amb dèficit d'aparcament.

Secció 2 - Zona d'eixample (2)

Article 98. Definició i subzones

1. Aquesta zona comprèn diversos sectors, amb predomini de l'ús d'habitatge unifamiliar, ordenats en estructures lineals recolzades sobre antics camins o carrers de nova creació que s'han anat edificant al llarg del temps.
2. L'objectiu bàsic per aquesta zona és establir unes pautes per a les possibles substitucions de l'edificació i per a les construccions d'obra nova en els pocs solars que queden lliures.
3. Segons la ubicació i tipus d'aquests creixements lineals, es distingeixen les subzones següents:
 - a) **2a. Eixample entre mitgeres.** Comprèn el sector d'habitatges entre mitgeres estructurat en base als carrers de la Diputació i del Prat del nucli de Montagut, proper als terrenys de l'escola.
 - b) **2b. Cases aïllades.** Comprèn el sector d'habitatges aïllats o agrupats de dos en dos contingut entre l'actual avinguda de la Garrotxa i les parcel·les de la zona de nucli antic.
 - c) **2c. Veïnat de Fluvià.** Comprèn els sectors del Veïnat de Fluvià amb ús preferentment d'habitatge, molt variat tipològicament i consolidat a través d'una sola clau que garanteix la continuïtat del model en el seu estat actual.

Article 99. Condicions d'ordenació i edificació

1. El **tipus d'ordenació** correspon al d'alineació a vial, excepte en alguns casos en que l'edificació té el caràcter d'aïllada.

2. Alineació de façana.

A les subzones 2a i 2c, tant en la substitució de les construccions existents com en les obres de nova planta, les edificacions s'hauran d'ajustar a les actuals alineacions d'edificació.

3. Fondària edificable a les subzones 2a i 2c.

A la subzona 2a, li correspon la següent fondària edificable, des de la façana a carrer, grafiada en els plànols d'ordenació:

- Planta baixa: 14m
- Planta pis: 10m

A la subzona 2c no es fixa el paràmetre de fondària edificable.

4. Separació al límit de parcel·la i fondària edificable a la subzona 2b.

A la subzona 2b, les edificacions respectaran les següents separacions mínimes del límit de parcel·la:

- Als laterals: 2,5m. S'autoritza la construcció d'habitatges aparellats sempre que corresponguin a un sol projecte i formin una única obra.
- Al carrer: 5m

A la subzona 2b, les edificacions no sobrepassaran els 15m de fondària mesurats des del límit de parcel·la al carrer.

5. Nombre de plantes

El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i planta pis i l'alçada reguladora màxima és de 7,2m.

A la subzona 2c, els edificis existents que sobrepassin els valors anteriors no estaran fora d'ordenació.

6. Front mínim de parcel·la.

2a: 6m

2b: 11m

7. Coberta.

S'admeten cobertes planes o bé inclinades.

8. Ampliacions i substitucions.

A la subzona 2c, les obres d'ampliació o de substitució de l'edificació existent vénen limitades per:

- No implicaran augment del nombre d'habitatges.
- Poden assolir fins a un 10% més de la superfície existent en el moment d'aprovació del POUM.
- En el cas d'edificis de planta baixa, l'ampliació podrà arribar fins al 100%, a través d'una remunta d'una planta pis que no sobrepassi el perímetre d'ocupació de la planta baixa. En aquest cas, no s'acumula el dret d'ampliació anterior.
- Hauran de contenir-se en l'àrea delimitada com a sòl urbà en la que estan situades.

9. Tanques.

Les tanques de parcel·la situades dins l'espai lliure interior d'illa no podran sobrepassar 1,80m d'alçada sobre el nivell del terreny i hauran de ser construïdes amb materials lleugers o elements vegetals els 90cm de la part superior.

Les tanques de parcel·la que limiten amb els espais públics es compondran d'una part massissa de 90 cm d'alçada, com a màxim, i d'una part lleugera, opaca o transparent, fins a assolir una alçada màxima de 1,80m

Article 100. Condicions d'ús

1. L'ús dominant és el d'habitatge unifamiliar.

Els usos compatibles són: comercial, oficines i serveis, restauració, allotjament turístic, residencial comunitari, educatiu, sanitari-assistencial, cultural, associatiu i religiós mentre no interfereixin l'ús dominant. L'ús industrial en planta baixa també és permès sempre que se'n justifiqui la compatibilitat

amb les mesures correctores adients i que no generi interferències al conjunt del sector urbà. Els altres usos són incompatibles.

2. A la subzona 2a, s'admetrà l'habitatge plurifamiliar sempre i quan el nombre d'habitatges resultant no sigui superior al que resultaria de l'aplicació dels paràmetres de tipologia unifamiliar i parcel·la amb façana mínima de 6 metres i, a més, es mantinguin la resta de paràmetres de la zona.
3. Aparcament.

Cada edificació provinent d'obra nova o de substitució d'una construcció existent haurà de preveure, dins l'àmbit de la seva parcel·la, com a mínim una plaça d'aparcament per habitatge amb la següent excepció:

- a) Quan mitjançant un projecte i per raó de les dimensions de la parcel·la es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir-hi les places d'aparcament previstes, l'ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides en la parcel·la.

Secció 3 - Zona d'illa oberta (3)

Article 101. Definició

1. Aquesta zona comprèn la construcció en bloc aïllat i ús d'habitatge plurifamiliar existent al nucli del Veïnat de Fluvià i consolidat a través d'una sola clau que garanteix la continuïtat del model en el seu estat actual.
2. En les parcel·les d'aquesta clau es poden afegir els elements construïts necessaris per a complementar el bloc d'habitatges existent, com aparcaments, trasters o ascensors, a través d'un pla especial que defineixi tota la previsió d'actuacions a fer.
3. En cas de substitució integral de l'edificació existent, es mantindria l'aprofiment urbanístic en el moment de l'aprovació d'aquest POUM i es regularia la nova edificació a través d'un pla especial.

Article 102. Condicions de parcel·lació

1. Les condicions de parcel·lació són les existents en el moment de l'aprovació d'aquest POUM. En cas d'executar els usos complementaris previstos a l'article anterior, a través d'un pla especial, caldrà agrupar les parcel·les afectades amb la del bloc existent.

Article 103. Condicions d'ordenació i edificació

1. Les condicions d'edificació són les existents en el moment de l'aprovació d'aquest POUM. En cas d'executar els usos complementaris previstos a l'article anterior, a través d'un pla especial, els nous elements edificats respectaran les condicions de l'entorn construït, en una sola planta, excepte per als ascensors.

2. Tanques

Les tanques de parcel·la situades dins l'espai lliure interior d'illa no podran sobrepassar 1,80m d'alçada sobre el nivell del terreny i hauran de ser construïdes amb materials lleugers o elements vegetals els 90cm de la part superior.

Les tanques de parcel·la que limiten amb els espais públics es compondran d'una part massissa de 90 cm d'alçada, com a màxim, i d'una part lleugera, opaca o transparent, fins a assolir una alçada màxima de 1,80m.

Article 104. Condicions d'ús

1. L'ús dominant és el d'habitatge plurifamiliar.

Els usos compatibles són els d'oficines i serveis. Els altres usos són incompatibles.

Secció 4 - Zona de cases agrupades (4)

Article 105. Definició

1. Aquesta zona comprèn sectors d'habitatges unifamiliars adossats de nova creació als nuclis de Montagut i Oix, que tenen per objectiu aconseguir una qualitat ambiental semblant a la de la zona de cases aïllades però amb una densitat d'habitatges més alta.

Article 106. Condicions de parcel·lació

1. La superfície de **parcel·la mínima** és de 600m².

El projecte de cada conjunt d'habitatges haurà de ser comú i la seva construcció simultània.

Article 107. Condicions d'ordenació i edificació

1. El **tipus d'ordenació** correspon al d'edificació aïllada.
2. L'**edificabilitat neta** de cada parcel·la és de 0,6m²/m².
3. L'**ocupació màxima** permesa a cada parcel·la és del 30%.

4. Nombre de plantes

El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i planta pis.

L'alçada reguladora màxima és de 7,2m.

5. Les **separacions mínimes** als laterals i al fons de parcel·la i al carrer són de 3m.

6. Densitat d'habitatges.

El nombre d'habitatges admesos per parcel·la és fixa en un màxim d'un habitatge per cada 200m² de superfície de parcel·la.

7. Agrupacions d'habitatges.

Es poden fer agrupacions d'un màxim de vuit habitatges.

8. Tanques.

Les tanques de parcel·la situades dins l'espai lliure interior d'illa no podran sobrepassar 1,80m d'alçada sobre el nivell del terreny i hauran de ser construïdes amb materials lleugers o elements vegetals els 90cm de la part superior.

Les tanques de parcel·la que limiten amb els espais públics es compondran d'una part massissa de 90 cm d'alçada, com a màxim, i d'una part lleugera, opaca o transparent, fins a assolir una alçada màxima de 1,80m.

Article 108. Condicions d'ús

1. L'ús dominant és el d'habitatge unifamiliar.

Els usos compatibles són els d'oficines i serveis, en la modalitat de despatxos professionals. Els altres usos són incompatibles.

2. Aparcament.

Cada habitatge haurà de preveure, dins l'àmbit de la seva parcel·la, com a mínim una plaça d'aparcament.

Secció 5 - Zona de cases aïllades (5)

Article 109. Definició i subzones

1. Aquesta zona comprèn diversos sectors d'habitatges unifamiliars aïllats dels nuclis de Montagut i la Cometa, envoltats de vegetació, amb densitat variable en funció de la superfície de parcel·la, que es configuren com a subzones.
2. Es distingeixen les subzones següents:
 - a) **5a.** Parcel·les de la subzona All de les anteriors NNSS.
 - b) **5b.** Parcel·les de la subzona Al de les anteriors NNSS.
 - c) **5c.** Parcel·les de baixa densitat amb habitatges unifamiliars i bifamiliars.
 - d) **5d.** Parcel·les de la urbanització la Cometa i parcel·la sense edificar del veïnat de Fluvià.

Article 110. Condicions de parcel·lació

1. Parcel·la mínima.

5a: 200m². Es permet l'agrupació de 2 parcel·les creant un sol conjunt edificat de 2 habitatges, mantenint individualment les condicions urbanístiques d'aprofitament.

5b: 450m²

5c: 600m²

5d: 800m²

2. Front mínim de parcel·la.

5a: 8m

5b: 16m

5c: 18m

5d: 20m

3. Parcel·les amb superfície inferior a la mínima.

Quan la superfície de la parcel·la no arribi als mínims establerts en aquest article i sempre que així consti inscrit en el Registre de la Propietat amb data anterior a l'aprovació inicial d'aquest POUM, es podrà construir, sempre i quan l'edifici disminueixi el seu aprofitament (ocupació en planta i sostre edificable) en la mateixa proporció que la insuficiència de la superfície de la parcel·la.

Article 111. Condicions d'ordenació i edificació

1. El **tipus d'ordenació** correspon al d'edificació aïllada.

2. Edificabilitat neta.

5a: 1m²/m²

5b: 0,8m²/m²

5c: 0,6m²/m²

5d: 0,4m²/m²

3. Ocupació màxima.

5a: 60%

5b: 40%

5c: 30%

5d: 20%

4. Nombre de plantes

El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i planta pis.

L'alçada reguladora màxima és de 7,2m.

5. Separacions mínimes.

Les separacions mínimes als laterals i al fons de parcel·la i al carrer són, respectivament:

5a: 3/5/3m (la separació lateral és del conjunt. La separació entre conjunts d'edificació és de 3m.)

5b: 3/3/3m

5c: 3/3/3m

5d: 3/3/5m; piscines en 5d: 2/2/2m

6. Construccions auxiliars.

L'edificació auxiliar es permet amb un màxim d'un 5% d'ocupació de la superfície total de la parcel·la, amb un topall de 20m² i una alçada màxima construïda de 3m.

Les construccions auxiliars no podran envair l'àmbit de separació mínima al carrer.

7. No restaran en volum disconforme a efectes d'aquesta normativa aquelles edificacions construïdes amb llicència concedida amb anterioritat a la vigència del present planejament.**8. Tanques**

Les tanques de parcel·la situades dins l'espai lliure interior d'illa no podran sobrepassar 1,80m d'alçada sobre el nivell del terreny i hauran de ser construïdes amb materials lleugers o elements vegetals els 90cm de la part superior.

Les tanques de parcel·la que limiten amb els espais públics es composaran d'una part massissa de 90 cm d'alçada, com a màxim, i d'una part lleugera, opaca o transparent, fins a assolir una alçada màxima de 1,80m.

Article 112. Condicions d'ús**1. L'ús dominant és el d'habitatge unifamiliar.**

Els usos compatibles són: comercial, oficines i serveis, restauració, allotjament turístic, residencial comunitari, educatiu, sanitari-assistencial, cultural, associatiu i religiós mentre no interfereixin l'ús dominant. L'ús industrial en planta baixa també és permès sempre que se'n justifiqui la compatibilitat amb les mesures correctores adients i que no generi interferències al conjunt del sector urbà. Els altres usos són incompatibles.

2. En la subzona 5c s'admet l'ús d'habitatge bifamiliar.

3. Aparcament.

Cada edificació provinent d'obra nova o de substitució d'una construcció existent haurà de preveure, dins l'àmbit de la seva parcel·la, com a mínim una plaça d'aparcament per habitatge.

Secció 6 - Zona industrial (6)

Article 113. Definició

1. Aquesta zona comprèn les edificacions industrials aïllades dels nuclis de Montagut i Oix.
2. Es distingeixen les subzones següents:
 - a) **6a.** Edificacions industrials aïllades al nord del nucli de Montagut
 - b) **6b.** Edificació industrial aïllada al sud del nucli d'Oix consolidada a través d'una sola clau que garanteix la continuïtat del model en el seu estat actual.

Article 114. Condicions de parcel·lació

1. La superfície de **parcel·la mínima** és de:

6a: 500m².

6b: l'existent en el moment d'aprovació d'aquest POUM.

En la subzona 6a, en parcel·les contigües, les edificacions corresponents es podran construir adossades respecte del límit comú, sempre que formin part d'un projecte d'edificació unitari i respectant el compliment urbanístic per a cada parcel·la.

2. El **front mínim de parcel·la** és de:

6a: 12m.

6b: l'existent en el moment d'aprovació d'aquest POUM.

Article 115. Condicions d'ordenació i edificació

1. El **tipus d'ordenació** correspon al d'edificació aïllada.

2. L'**edificabilitat neta** per parcel·la és de:

6a: 1m²/m².

6b: l'existent en el moment d'aprovació d'aquest POUM.

3. L'**ocupació màxima** per parcel·la és de:

6a: 75%.

6b: l'existent en el moment d'aprovació d'aquest POUM.

4. Alçada reguladora màxima.

A la subzona 6a, el nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i planta pis. L'alçada reguladora màxima és de 9m.

A la subzona 6b, els valors del nombre màxim de plantes i de l'alçada reguladora màxima corresponen als de l'edificació existent en el moment d'aprovació d'aquest POUM.

Tots els elements tècnics (xemeneies, ponts grua, conduccions...) de les instal·lacions industrials que sobrepassin l'alçada reguladora màxima hauran de justificar la seva necessitat.

5. Separacions mínimes.

La separació mínima de l'edificació respecte qualsevol dels límits de parcel·la serà de 3m.

6. Cossos i elements volats.

Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.

7. Les **construccions auxiliars** no estan permeses, excepte si són justificades per requeriments normatius de l'activitat.

8. Tanques

Les tanques de parcel·la situades dins l'espai lliure interior d'illa no podran sobrepassar 1,80m d'alçada sobre el nivell del terreny i hauran de ser construïdes amb materials lleugers o elements vegetals els 90cm de la part superior.

Les tanques de parcel·la que limiten amb els espais públics es compondran d'una part massissa de 90 cm d'alçada, com a màxim, i d'una part lleugera, opaca o transparent, fins a assolir una alçada màxima de 1,80m.

Article 116. Condicions d'ús

1. L'ús dominant és l'industrial.
2. Hi haurà una dotació mínima d'aparcament corresponent a una plaça per cada 100m² construïts.

Secció 7 - Zona de conservació (7)

Article 117. Definició

1. Aquesta zona comprèn diversos sectors que poden ser subjectes a transformació però amb edificacions que cal conservar pel seu valor històric i cultural.
2. Els sectors esmentats en el punt anterior són:
 - 7.1 Can Coromina
 - 7.2 Fàbrica gran
 - 7.3 Fàbrica petita

Article 118. Condicions d'ordenació, edificació i ús

1. Cadascun d'aquests sectors pot mantenir l'ús existent en el moment d'aprovació del POUM, sense quedar fora d'ordenació.
2. Per a la transformació de cada sector es redactarà el corresponent Pla de Millora Urbana (PMU) que fixarà les condicions d'ordenació, edificació i ús.

En els sectors 7.2 i 7.3 no s'admetrà l'ús d'habitatge.

3. Es permet la divisió horitzontal en aquests sectors per tal de facilitar la viabilitat dels usos actuals o de les potencials transformacions.

4. Tanques

Les tanques de parcel·la situades dins l'espai lliure interior d'illa no podran sobrepassar 1,80m d'alçada sobre el nivell del terreny i hauran de ser construïdes amb materials lleugers o elements vegetals els 90cm de la part superior.

Les tanques de parcel·la que limiten amb els espais públics es composaran d'una part massissa de 90 cm d'alçada, com a màxim, i d'una part lleugera, opaca o transparent, fins a assolir una alçada màxima de 1,80m.

CAPÍTOL 3 - POLÍGONS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ**Secció 1 - Plans de millora urbana (PMU)****Article 119. Definició d'àmbits**

1. Els plans de millora urbana que s'estableixen per al desenvolupament de l'ordenació d'aquest POUM en sòl urbà no consolidat són els següents:
 - PMU 1 – Oix
 - PMU 2 – Oix

Article 120. PMU 1 - Oix

1. Delimitació.
 - a) És un polígon discontinu. Comprèn dos sectors situats al nord-est del nucli antic d'Oix, un d'ells actualment ocupat per edificacions d'ús agropecuari.
 - b) Té una superfície total de 3.504 m², dels quals 2.344 m² corresponen al sector de major dimensió mentre que 1.160 m² pertanyen al de menor dimensió.
2. Objectius.
 - a) Crear una franja de protecció de la riera.
 - b) Estructurar el sector formant un conjunt edificat urbà recolzat en els espais lliures de protecció de la riera.
 - c) Diversificar les oportunitats de creixement del nucli d'Oix.
3. Condicions d'ordenació i d'edificació.
 - a) S'aplica la regulació de la zona de nucli antic (clau 1).
 - b) L'edificabilitat màxima bruta serà de 0,4366 m²st/m²s.
 - c) El sostre edificable màxim serà de 1.530 m².

- d) El nombre màxim d'habitatges serà 12.
 - e) El perímetre envoltant de les edificacions grafiat als plànols d'ordenació pot variar lleugerament per adaptar-se millor a la proposta arquitectònica final, sempre que no se superi el sostre màxim edificable establert en aquesta fitxa.
 - f) En aquest mateix sentit, es podrà incorporar totalment o parcial l'edificació existent dins el PMU per a la seva rehabilitació, considerant la superfície construïda resultant com a part de l'aprofitament previst al polígon i adaptant-la a les condicions estètiques que es requereixen a la zona de nucli antic (clau 1).
4. Condicions d'ús.
- a) S'admeten els usos establerts per a la zona de nucli antic (clau 1).
5. Condicions de gestió.
- a) El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
 - b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquest Pla de millora urbana, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i les extensions següents:
 - Vial 353 m².
 - Zona verda 1.477 m².
 - c) Amb caràcter previ a l'execució de l'ordenament proposat, es redactaran el Pla de millora urbana, els projectes de reparcel·lació i d'urbanització corresponents.
6. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
- a) No hi ha reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública ja que el municipi de Montagut i Oix n'està exempt, d'acord a l'article 57.3 del TRLU (Llei 3/2012, del 22 de febrer)
7. Cessió d'aprofitament urbanístic.
- a) Els propietaris hauran de cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament del sector.

Article 121. PMU 2 - Oix

1. Delimitació.
- a) Comprèn els terrenys situats a ponent del nucli antic d'Oix.
 - b) La superfície del polígon és de 3.057 m².
2. Objectius.
- a) Facilitar l'execució d'aquest polígon d'actuació que ja està delimitat en les actuals Normes subsidiàries, modificant-ne el perímetre.
3. Condicions d'ordenació i d'edificació.
- a) S'aplica la regulació de la zona de cases agrupades (clau 4).
 - b) L'edificabilitat màxima bruta serà de 0,4290 m²st/m²s.
 - c) El sostre edificable màxim serà de 1.312 m².
 - d) El nombre màxim d'habitatges serà 10.
4. Condicions d'ús.
- a) S'admeten els usos establerts per a la zona de cases agrupades (clau 4).
5. Condicions de gestió.
- a) El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
 - b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquest polígon d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i les extensions següents:

- Vial 389 m².
 - Zona verda 482 m².
- c) Amb caràcter previ a l'execució de l'ordenament proposat, es redactaran els projectes de reparcel·lació i d'urbanització corresponents.
6. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
- a) No hi ha reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública ja que el municipi de Montagut i Oix n'està exempt, d'acord a l'article 57.3 del TRLU (Llei 3/2012, del 22 de febrer)
7. Cessió d'aprofitament urbanístic.
- a) Els propietaris hauran de cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament del sector.

TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Article 122. Definició i tipus

1. Els sòls urbanitzables són els terrenys que el POUM considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica d'acord amb el concepte de desenvolupament econòmic sostenible del TRLU. La determinació d'aquests sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.
2. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable, el POUM en descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.
3. Aquest POUM estableix una sola categoria de sòl urbanitzable delimitat (SUD) per al possible desenvolupament de sòl residencial i industrial.

Article 123. Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable

1. Aquest POUM assenyala, d'una banda, la reserva de sistemes generals que formen part de l'estructura orgànica del territori inclosos dins els sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'article 35.1 del TRLU.

D'altra banda, el POUM preveu la reserva dels sistemes locals dins els sectors. La seva destinació, posició i mida és indicativa encara que prescriptiva a nivell de criteris.

Article 124. Deures dels propietaris del sòl urbanitzable

1. Els propietaris del sòl urbanitzable delimitat en el present POUM tenen els següents deures, descrits a la legislació urbanística vigent (articles 44 i 45 del TRLU):
 - a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
 - b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i generals inclòs en l'àmbit del pla parcial en què siguin compresos els terrenys.
 - c) Costejar i, si escau, executar la urbanització.
 - d) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
 - e) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció d'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
 - f) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.
 - g) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística.

Article 125. Gestió del sòl urbanitzable delimitat

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent pla parcial urbanístic del sector, amb l'acompliment de requisits i establiment de determinacions que regula i preveu la legislació urbanística vigent (articles 65 i 66 del TRLU), així com les establertes en aquest POUM.
2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'article 93 del TRLU.

3. El pla parcial s'executarà per polígons complets de conformitat amb el pla d'etapes, que s'aplicarà en cadascun dels polígons en què s'hagi dividit el sector, i s'aplicarà en cadascun d'ells 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 el de reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.
5. S'adoptaran les mesures preventives, correctores i/o compensatòries establertes en les fitxes individualitzades dels sectors que incorpora l'ISA (Informe de Sostenibilitat Ambiental).

CAPÍTOL 2 - ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT EN SUD

Article 126. Definició d'àmbits

1. Aquest POUM estableix els següents àmbits de desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat:
 - SUD 1 - Montagut
 - SUD 2 - Montagut
 - SUD 3 - Montagut
 - SUD 4 - Montagut

Article 127. SUD 1 – Montagut

1. Delimitació.
 - a) És un sector discontinu. Comprèn els terrenys situats al nord de la carretera GIP-5233 a l'accés per ponent del nucli de Montagut, i també un subsector de menor dimensió annex als terrenys del camp de futbol municipal.
 - b) Té una superfície total de 18.927 m², dels quals 17.182 m² corresponen al subsector de major dimensió mentre que 1.745 m² pertanyen al de menor dimensió.
2. Objectius.
 - a) Completar la trama urbana a l'accés per ponent del nucli de Montagut.
 - b) Establir una àrea de parc urbà a l'accés per ponent del nucli de Montagut.
 - c) Incorporar el carril per a bicicletes provinent de la Cometa.
3. Condicions d'ordenació.
 - a) L'ordenació seguirà preferentment les directrius grafiades en els plànols d'ordenació i es desenvoluparà amb les condicions següents:
 - L'edificabilitat màxima bruta serà de 0,3232 m²st/m²s.
 - La densitat màxima total d'habitatges serà de 15,85 hab/Ha, corresponent a un màxim de 30 habitatges.
 - La superfície d'aprofitament privat serà com a màxim el 53,86% de la superfície del sector.
 - La reserva per equipaments serà d'un mínim del 9,22% de la superfície del sector (corresponent a la superfície del subsector annex al camp de futbol).
 - La reserva per espais lliures serà d'un mínim del 11,33% de la superfície del sector.
 - b) La zona verda es concentrarà al costat de la carretera GIP-5233.
 - c) Les noves edificacions s'hauràn de separar 25 m. de la carretera GIP-5233.

Prèviament al desenvolupament del SUD 1, l'Ajuntament i la Diputació poden valorar la conveniència de firmar un conveni en què la Diputació cedeixi a l'Ajuntament el tram de la carretera GIP-5233 que limita el SUD 1 pel costat sud, fet que eliminaria aquesta necessitat de separació en la redacció del Pla Parcial.

4. Condicions d'ús.
 - a) L'ús principal és el residencial.
 - b) Són compatibles els usos terciaris i d'equipaments.
5. Condicions de l'edificació.
 - a) El tipus d'ordenació de l'edificació serà aïllada, corresponent a la zona de cases aïllades (clau 5c).
6. Condicions de gestió.
 - a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació.
 - b) En el repartiment de càrregues d'urbanització, en el projecte de compensació, es tindrà en compte l'existència de les actuals edificacions que quedaran exempts de càrregues i beneficis pel fet que ja tenen serveis.
7. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
 - a) No hi ha reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública ja que el municipi de Montagut i Oix n'està exempt, d'acord a l'article 57.3 del TRLU (Llei 3/2012, del 22 de febrer).
8. Cessió d'aprofitament urbanístic.
 - a) Els propietaris hauran de cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament del sector.

Article 128. SUD 2 - Montagut

1. Delimitació.
 - a) És un sector discontinu. Comprèn els terrenys del voltant del mas Can Coromina, i també un subsector de menor dimensió annex als terrenys del camp de futbol municipal.
 - b) Té una superfície total de 11.724 m², dels quals 10.181 m² corresponen al subsector de major dimensió mentre que 1.543 m² pertanyen al de menor dimensió.
2. Objectius.
 - a) Completar la trama urbana entre el camp de futbol municipal i el sòl urbà actual.
 - b) Incorporar el carril per a bicicletes provinent de la Cometa.
3. Condicions d'ordenació.
 - a) L'ordenació seguirà preferentment les directrius grafiades en els plànols d'ordenació i es desenvoluparà amb les condicions següents:
 - L'edificabilitat màxima bruta serà de 0,2653 m²st/m²s.
 - La densitat màxima total d'habitatges serà de 17,06 hab/Ha, corresponent a un màxim de 20 habitatges.
 - La superfície d'aprofitament privat serà com a màxim el 44,21% de la superfície del sector.
 - La reserva per equipaments serà d'un mínim del 13,16% de la superfície del sector (corresponent a la superfície del subsector annex al camp de futbol).
 - La reserva per espais lliures serà d'un mínim del 11,60% de la superfície del sector.
 - b) La zona verda es concentrarà preferentment propera al camp de futbol municipal.
4. Condicions d'ús.

- a) L'ús principal és el residencial.
 - b) Són compatibles els usos terciaris i d'equipaments.
5. Condicions de l'edificació.
- a) El tipus d'ordenació de l'edificació serà aïllada, corresponent a la zona de cases aïllades (clau 5c) i a la zona de cases agrupades (clau 4).
 - b) L'edificació inclosa en la clau 5c se situarà al sud del vial (prolongació del carrer del Prat), mentre que la que s'inclou en la clau 4 se situarà al nord d'aquest vial.
6. Condicions de gestió.
- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació.
7. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
- a) No hi ha reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública ja que el municipi de Montagut i Oix n'està exempt, d'acord a l'article 57.3 del TRLU (Llei 3/2012, del 22 de febrer)
8. Cessió d'aprofitament urbanístic.
- a) Els propietaris hauran de cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament del sector.

Article 129. SUD 3 - Montagut

1. Delimitació.
 - a) És un sector discontinu. Comprèn els terrenys situats entre el camp de futbol municipal i la fàbrica de torçats, i també un subsector de menor dimensió annex als terrenys del camp de futbol municipal.
 - b) Té una superfície total de 9.329 m², dels quals 7.426 m² corresponen al subsector de major dimensió mentre que 1.903 m² pertanyen al de menor dimensió.
2. Objectius.
 - a) Completar la trama urbana entre el camp de futbol municipal i la fàbrica de torçats.
 - b) Incorporar el carril per a bicicletes provinent de la Cometa.
3. Condicions d'ordenació.
 - a) L'ordenació seguirà preferentment les directrius grafiades en els plànols d'ordenació i es desenvoluparà amb les condicions següents:
 - L'edificabilitat màxima bruta serà de 0,2622 m²st/m²s.
 - La densitat màxima total d'habitatges serà de 21,44 hab/Ha, corresponent a un màxim de 20 habitatges.
 - La superfície d'aprofitament privat serà com a màxim el 43,70% de la superfície del sector.
 - La reserva per equipaments serà d'un mínim del 20,40% de la superfície del sector (corresponent a la superfície del subsector annex al camp de futbol).
 - La reserva per espais lliures serà d'un mínim del 11,06% de la superfície del sector.
4. Condicions d'ús.
 - a) L'ús principal és el residencial.
 - b) Són compatibles els usos terciaris i d'equipaments.
5. Condicions de l'edificació.
 - a) El tipus d'ordenació de l'edificació serà aïllada, corresponent a la zona de cases agrupades (clau 4).
6. Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació.
7. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
- a) No hi ha reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública ja que el municipi de Montagut i Oix n'està exempt, d'acord a l'article 57.3 del TRLU (Llei 3/2012, del 22 de febrer)
8. Cessió d'aprofitament urbanístic.
- a) Els propietaris hauran de cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament del sector.

Article 130. SUD 4 – Montagut

1. Delimitació.
- a) És un sector discontinu. Comprèn els terrenys annexes a l'actual fàbrica de torçats, i també dos subsectors de menor dimensió, un d'ells annex als terrenys del camp de futbol municipal i l'altre annex als terrenys del SUD 3.
 - b) Té una superfície total de 14.841 m², dels quals 10.924 m² corresponen al subsector de major dimensió mentre que 2.363 m² pertanyen al sector annex al camp de futbol i 1.554 m² pertanyen al sector annex al SUD 3.
2. Objectius.
- a) Establir una àrea de petita indústria al nucli de Montagut.
3. Condicions d'ordenació.
- a) L'ordenació seguirà preferentment les directrius grafiades en els plànols d'ordenació i es desenvoluparà amb les condicions següents:
 - L'edificabilitat màxima bruta serà de 0,5672 m²st/m²s.
 - La superfície d'aprofitament privat serà com a màxim el 56,72% de la superfície del sector.
 - La reserva per equipaments serà d'un mínim del 15,92% de la superfície del sector (corresponent a la superfície del subsector annex al camp de futbol).
 - La reserva per espais lliures serà d'un mínim del 10,47% de la superfície del sector (corresponent a la superfície del subsector annex al SUD 3).
4. Condicions d'ús.
- a) L'ús principal és l'industrial.
5. Condicions de l'edificació.
- a) El tipus d'ordenació de l'edificació serà aïllada, corresponent a la zona industrial (clau 6a).
6. Condicions de gestió.
- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació.
7. Cessió d'aprofitament urbanístic.
- a) Els propietaris hauran de cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament del sector.

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Article 131. Definició

1. El sòl no urbanitzable comprèn els terrenys que es caracteritzen per la voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural, objectius per als quals gaudiran d'una especial protecció. No hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.

Article 132. Zonificació

1. Aquest POUM estableix les següents zones per a la regulació del sòl no urbanitzable, que recullen l'estructura dels sistema d'espais oberts del Pla territorial de les comarques gironines:
 - a) Protecció especial (10)
 - b) Protecció territorial d'interès agrari/paisatgístic (11)

Article 133. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable

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

Article 134. Paisatge

1. Les intervencions sobre el sòl no urbanitzable hauran d'ajustar-se a les Directrius del Paisatge del Pla Territorial de les Comarques Gironines, les quals incorporen normativament les propostes d'objectius de qualitat paisatgística del Catàleg del paisatge d'aquestes comarques.

Article 135. Estructura de la propietat del sòl

1. Es considera fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i conreu de les finques.

S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 191.1 del TRLU, i que hi ha presumció de parcel·lació quan es donin les condicions de l'article 194 del TRLU.

2. D'acord amb el que estableixen el Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu, la Llei 19/1995, de 4 de juliol, sobre modernització de les explotacions agràries, i el Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre unitats mínimes forestals, el present POUM recull com a superfícies mínimes de les finques del terme municipal les següents:
 - a) En àrees forestals o de bosc: 25 Ha
 - b) En àrees agrícoles de secà: 4,5Ha
 - c) En àrees agrícoles de regadiu: 1,25Ha
3. Les finques en sòl no urbanitzable seran indivisibles sempre que les seves dimensions siguin inferiors al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb l'article 196 del TRLU.

4. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a les superfícies mínimes fixades en l'apartat 2 quan aquestes s'agrupin a finques confrontants i la superfície resultant de l'agrupació, així com la superfície resultant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació, resultin iguals o superiors a la mínima que en cada cas sigui d'aplicació.

En aquests casos haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'hagi realitzat la segregació.

5. Les divisions i les segregacions, així com les agrupacions i agregacions en sòl no urbanitzable, estan subjectes a llicència prèvia municipal. Es considerarà infracció urbanística greu el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquest POUM.

Article 136. Camins rurals

1. En l'article 44.12 de la present normativa, en la secció de sistemes de comunicació, es regula tot allò que fa referència als camins rurals del municipi de Montagut i Oix.

Article 137. Tanques

1. Es permet el tancament de finques situades en sòl no urbanitzable en els casos degudament justificats.
2. Les tanques es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen, hauran de ser permeables a la petita fauna silvestre, i no podran barrar el pas als camins existents.

Només es permetran les tanques vegetals, de filat metàl·lic o formades amb estaquas de fusta, sempre que no superin una alçada d'1,8m.

Es podran reparar les tanques existents de pedra quan estigui justificat.

3. Si les tanques són d'origen vegetal,
 - a) Es formaran preferentment amb espècies autòctones, adaptables a les característiques del sòl i de baix consum hídric i, a la vegada, concordants amb la vegetació i el paisatge existent.
 - b) S'hauran de tenir en compte la resolució AAR/2999/2007, de 28 de setembre, per la qual es prohibeix la plantació en espais públics d'espècies susceptibles al foc bacterià (*Erwinia amylovora*), i el Decret 42/2007, de 20 de febrer, pel qual s'estableixen mesures per a la prevenció del foc bacterià.
4. Les tanques se situaran respectant les distàncies de protecció dels camins definides en l'article 44.12 d'aquesta normativa, excepte en els casos que per raó del pendent del terreny no es puguin complir els mínims fixats.

Article 138. Nucli de població

1. S'entén per nucli de població una concentració isolada de població, amb usos urbans, que requereix l'existència de serveis urbanístics i assistencials. En general, es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions, no agrícoles ni ramaderes, en un cercle de 250m de radi.

Article 139. Protecció contra incendis

1. S'estableix una franja perimetral de 25m d'amplada al voltant de les urbanitzacions i les edificacions residencials, emplaçades en àrees forestals o amb vegetació abundant, que haurà d'estar permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades.
2. Aquesta mateixa franja s'haurà de mantenir per aquelles activitats, emplaçades en àrees forestals o amb vegetació abundant, que comportin risc manifest d'incendi forestal o explosió, i per les edificacions permanents o temporals amb un aforament superior a 100 persones.

Article 140. Usos

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir la integració total amb el medi en que s'instal·li.

Per això caldrà estudiar de manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries.

El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

2. Dins l'àmbit del sòl no urbanitzable de Montagut i Oix seran admesos els usos i les activitats que es relacionen a continuació, sempre que s'ajustin als requisits establerts en l'article 47 del TRLU i respectant en tot cas les incompatibilitats i determinacions de la legislació sectorial i del planejament territorial. Amb caràcter general, seran admissibles els usos següents:

- a) Activitats i aprofitaments agropecuaris, forestals o agroturístics i també aprofitaments cinegètics de les espècies autòctones.

S'admetran els aprofitaments forestals sempre que siguin compatibles amb el principi bàsic de conservació del bosc, de la seva qualitat i del seu entorn.

La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona o d'altres adaptables i compatibles amb el medi existent. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

- b) Ramaderia extensiva i intensiva quan es tracti d'explotacions legalment autoritzades.
- c) Habitatge familiar i les activitats artesanals i professionals que puguin estar-hi vinculades i que no suposin la degradació de l'entorn rural on s'ubiquen.
- d) Allotjament de persones treballadores temporeres.
- e) Usos de turisme rural, hotelier o de restauració.
- f) Usos culturals congruents amb l'entorn rural.
- g) Activitats d'educació en l'àmbit del desenvolupament rural.
- h) Activitats esportives i d'educació en el lleure que es desenvolupen en el medi natural, sempre que no siguin susceptibles d'originar degradacions dels valors naturals del territori.
- i) Instal·lació i manteniment de serveis de subministrament d'energia elèctrica, telefònics i similars, necessaris per al desenvolupament dels diferents usos i activitats que es produeixen en el sòl objecte d'aquesta regulació.
- j) Instal·lacions energètiques eòliques de caràcter domèstic, solars i d'altres energies renovables.
- k) Càmpings i altres modalitats d'acampada. Els càmpings han de tramitar prèviament un Pla especial urbanístic (article 47.6.e del TRLU) i les acampades han de tenir lloc en funció del que disposa la legislació específica sobre colònies, campaments, camps de treball i rutes amb infants i joves. En aquest cas, l'Ajuntament haurà d'autoritzar prèviament la idoneïtat de l'emplaçament escollit.
- l) Aparcament d'autocaravanes.

3. Seran incompatibles, amb caràcter general, tots aquells usos no esmentats en l'article anterior i, en concret, els que es detallen a continuació:

- a) Usos industrials o d'emmagatzematge que no compleixin els requisits específics de la zona agrícola.
- b) Abocaments de residus (llevat dels residus forestals procedents de trituració), deixalles i altres objectes, així com dipòsits de vehicles, ferralla, runes i semblants.
- c) Activitats extractives de qualsevol mena, llevat de l'extracció de sorra i còdols dels llits dels cursos d'aigua, sempre que es compleixin les disposicions reglamentàries i no s'afecti l'equilibri de l'ecosistema fluvial.

S'entén com a "llit dels cursos d'aigua" els actuals i els que el riu hagués ocupat en estadis anteriors. En aquest sentit, l'extracció vindrà condicionada a que els àrids tinguin les característiques dels dipòsits al·luvials, no admetent-se en cap cas l'extracció d'àrids de pedrera.

- d) Abocament d'aigües residuals, sense el seu processat previ, que puguin contaminar les aigües superficials o els aqüífers de la zona.
A tal fi, l'Ajuntament podrà exigir l'acreditació d'aquesta circumstància mitjançant el corresponent estudi tècnic, d'acord amb allò que disposa la legislació aplicable en aquesta matèria.
- e) Usos sanitaris, assistencials i socio-culturals que no hagin de situar-se necessàriament en el medi rural.
- f) La introducció d'espècies vegetals o animals no autòctones o alienes al territori de Montagut i Oix .
- g) La instal·lació de cartells i tanques publicitàries i altres elements similars que per llur tamany, disseny i col·locació afectin negativament al paisatge.

Article 141. Activitats extractives

1. Les activitats extractives estaran sotmeses al procediment regulat per l'article 49 del TRLU.
2. L'Ajuntament emetrà certificat de compatibilitat del projecte d'extracció amb el planejament, valorant-ne la suficiència i idoneïtat.
3. Serà condició indispensable per a l'autorització d'activitats extractives que els projectes assegurin la restitució topogràfica i usos del sòl inicials.
4. Es prohibeix l'afectació del nivell freàtic i de zones amb vegetació de ribera.

Article 142. Espais de valor natural i paisatgístic reconegut

1. Aquest POUM anomena "espais de valor natural i paisatgístic reconegut" el conjunt d'espais significatius o identitaris de l'àmbit territorial que cal preservar particularment per raó dels seus valors culturals, històrics, agrícoles o forestals.
2. S'estableixen tres àmbits dins el conjunt d'espais de valor natural i paisatgístic reconegut al municipi de Montagut i Oix, grafiats als plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable, i s'especifiquen les condicions de protecció particulars de cadascun d'ells:
 - a) La teixeda del Misaclòs. Es conservaran els teixos existents i s'hauran de tractar en cas de malaltia.
 - b) Els horts del Veïnat de Fluvià. No s'hi admetrà una transformació important de l'estructura agrària, com per exemple la unificació de parcel·les petites amb la finalitat d'intensificar l'activitat.
 - c) Les Hortes, als peus del cingle de Castellfollit de la Roca. Es conservaran els elements humans que històricament han caracteritzat aquest espai, tals com camins, passeres i parets de pedra.

CAPÍTOL 2 - CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 143. Disposicions generals

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en el que s'emplacen, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys i sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, d'acord amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús i d'acord amb les propostes que es recullen en l'informe mediambiental del present POUM.
2. En sòl no urbanitzable, a més de la utilització d'acord amb la seva naturalesa rústica, només es podran autoritzar les construccions i obres previstes en l'article 47 del TRLU, seguint els procediments previstos en els articles 48, 49 i 50 del mateix TRLU, respectant en tot cas les incompatibilitats i determinacions de la legislació sectorial i del planejament territorial.
3. En la tramitació de la llicència municipal, s'haurà de resoldre i especificar el sistema de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com el sistema de captació d'aigua i l'abastament d'energia.

Article 144. Condicions generals de les edificacions de nova planta

1. Les edificacions de nova planta s'ajustaran a les següents condicions:
 - a) El tipus d'ordenació de les noves edificacions, en els espais i situacions on es permetin, serà el d'edificació aïllada.
 - b) El nombre de plantes serà de planta baixa i una planta pis.
 - c) S'integraran a l'entorn mitjançant la seva composició harmònica i la utilització de materials homogenis amb les construccions existents, tant pel que fa a les textures com als colors tradicionals de la zona.

Article 145. Construccions ramaderes

1. Les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable, sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:
 - a) La ubicació d'aquestes instal·lacions haurà de mantenir les distàncies mínimes entre explotacions i respecte als nuclis de població, carreteres i camins que estableixi la legislació sectorial vigent:
 - RD 324/2000, de 3 de març, que estableix les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines. (BOE 58 de 8 de març de 2000).
 - Decret 61/1994, de 22 de febrer, sobre regulació de les explotacions ramaderes.
 - Ordre de 7 d'abril de 1994, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, bovines, avícoles i cunícules.
 - b) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima justificada segons les necessitats tècniques constructives i l'ús. Si se superen els llindars de 500m² d'ocupació² o l'alçada de 10m, caldrà seguir el procediment previst a l'art.48 TRLU i a l'art.57 RLU.
 - c) Es projectaran i plantaran, al llarg de les edificacions, fileres d'arbres autòctons, amb l'objectiu de matisar l'impacte visual de la construcció, o altres mesures equivalents, quan per la seva posició tinguin una presència notable en el paisatge.
 - d) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.
 - e) Les façanes d'aquestes construccions es tractaran generalment amb materials d'acabat tipus arrebossat o amb les textures i colors tradicionals de la zona.
2. S'exceptuen del compliment de l'article anterior en els punts a i d, les explotacions destinades a l'autoconsum.
3. Es permetran les ampliacions necessàries del sostre edificable de les granges, sense que comporti modificació ni augment de la capacitat ramadera existent, per tal d'adaptar-les al compliment d'allò que disposa la legislació vigent de protecció i benestar dels animals.

Article 146. Construccions agrícoles

1. La construcció de magatzems en sòl no urbanitzable, sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, ha de complir les següents condicions:
 - a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estigui vinculada a una explotació o autoconsum agrícola o ramader.
 - b) La ubicació d'aquestes instal·lacions haurà de mantenir les distàncies mínimes següents:
 - 10m, als límits de finca.
 - 100m, a l'eix de l'autovia A-26 i de la carretera N-260.
 - 25m, a l'eix de les carreteres GIV-5221, GIP-5233, GIV-5231 i GIV-5232.
 - 15m, a l'eix de la resta de carreteres i camins.

- c) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima justificada segons les necessitats tècniques constructives i l'ús. Si se superen els lindars de 500m² d'ocupació o l'alçada de 10m, caldrà seguir el procediment previst a l'art.48 TRLU i a l'art.57 RLU.
 - d) Es projectaran i plantaran, al llarg de les edificacions, fileres d'arbres autòctons, amb l'objectiu de matisar l'impacte visual de la construcció, o altres mesures equivalents, quan per la seva posició tinguin una presència notable en el paisatge.
 - e) Les façanes d'aquestes construccions es tractaran generalment amb materials d'acabat tipus arrebossat o amb les textures i colors tradicionals de la zona.
2. En finques amb una superfície inferior a la unitat mínima agrícola (4,5Ha) només es permetrà la construcció de barraques agrícoles, amb les següents condicions:
- a) Es destinaran a guardar els estris del camp i protegir els treballadors de les inclemències del temps, excloent-ne el caràcter d'habitatge.
 - b) El sostre edificable no superarà els 25m² i l'alçada màxima construïda serà de 3m. Si per la dimensió o capacitat de la finca agrícola cal superar aquest límit, es justificarà adequadament la necessitat d'espai o volum i es vincularà la permanència de la construcció a la vigència de l'activitat.
 - c) Els materials utilitzats en l'acabat de façana seran preferentment la fusta o l'obra arremolinada. No es permetrà l'obra vista.

Article 147. Altres construccions

1. Les edificacions i instal·lacions no descrites en els articles anteriors sobre construccions en sòl no urbanitzable es regiran per les determinacions del TRLU i el RLU en aquesta matèria.

CAPÍTOL 3 - MASIES I CASES RURALS

Article 148. Criteris generals per a les obres i canvis d'ús dels edificis.

1. De forma general les obres de rehabilitació, reconstrucció, ampliació i/o canvi d'ús es regiran pel que disposa l'article 48 de la Llei 3/2012 d'Urbanisme.
2. En el cas en què l'ús sigui l'activitat turística, caldrà incorporar en la tramitació l'informe del Departament de Comerç, Turisme i Consum.
3. Les intervencions que afectin als edificis catalogats com a béns culturals d'interès nacional inclosos en aquest catàleg han de tenir l'informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya com a condició preceptiva i vinculant prèvia a la llicència d'obres.
4. Els projectes de reconstrucció d'elements ubicats en terrenys forestals i també dins l'espai del PEIN Alta Garrotxa han de justificar expressament la minimització de l'impacte ambiental de la reconstrucció i de les obres d'infraestructura complementària previstes (articles 22.5 de la Llei 6/1988 i 10.3 de les Normes de l'Alta Garrotxa).
5. Dins l'espai del PEIN Alta Garrotxa cal contemplar com a primera alternativa de subministrament d'energia elèctrica els sistemes de generació autònoms, com ara l'energia d'origen solar tèrmic, fotovoltaic, biomassa i eòlic.
6. Podrà condicionar-se la llicència d'obres a l'enderroc de les construccions auxiliars que per les seves característiques desmereixin l'entorn.
7. La construcció d'accessos a les edificacions que no en disposen s'ha de condicionar a l'autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge, d'acord amb l'article 12 del Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural. En tot cas l'obertura de pistes forestals hauran de disposar de la corresponent llicència municipal.

8. A les edificacions i ruïnes 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.
9. Als efectes de segregació de finques forestals, d'acord amb l'article 22.1 de la Llei 6/1998, les finques forestals d'extensió igual o inferior a la unitat mínima forestal (25 ha) tenen la consideració d'indivisibles. La divisió o segregació d'un terreny forestal només pot ésser vàlida si no dóna lloc a parcel·les d'extensió inferior a la unitat mínima de producció forestal.
10. El tractament de les edificacions catalogades incloses dins l'àmbit del PNZVG, respectaran les disposicions que en aquest sentit fixa el Pla especial de la ZVG.

Article 149. Obres de rehabilitació.

1. S'entenen com a tal les obres destinades a mantenir, recuperar i/o millorar les condicions d'habitabilitat d'un edifici, incloses les obres de reparació.
2. Els projectes de rehabilitació respectaran els elements d'interès, el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original. En tot cas s'adjuntarà un estudi específic de volumetria i composició.
3. El projecte de reconstrucció inclourà el tractament detallat dels diferents serveis d'aigua, aigües residuals, electricitat o alternativa, així com de l'accés rodat i especificarà els materials previstos en coherència amb l'edificació original.
4. La obertura o la recuperació de vies d'accés, en el cas que no estigui integrada en un projecte d'actuació es tramitarà d'acord amb la legislació sectorial. En tot cas caldrà obtenir la corresponent llicència municipal.

Article 150. Obres d'ampliació.

1. A les masies i cases rurals es podran realitzar ampliacions de l'edificació principal. Es valorarà cada proposta en el procés de tramitació de la llicència d'obres. Aquestes ampliacions mai podran suposar la creació de nous habitatges.
2. Les ampliacions permeses s'hauran de situar a 6 m. dels camins públics existents si són de terra i a 8 m. si són asfaltats. La distància mínima respecte a les carreteres locals i comarcals serà de 18 m. i de les nacionals de 25 m.
3. Qualsevol ampliació de l'edificació de la masia o casa rural comportarà la recuperació i restauració prèvia de l'edifici antic que estigui en estat ruïnós o no utilitzat i no suposarà la creació de nous habitatges. Les possibilitats d'ampliació es limiten a aquelles edificacions que no hagin esgotat els percentatges d'ampliació admesos pel planejament vigent o anterior.
4. No s'admeten obres d'ampliació en les cabanyes en cap cas.
5. L'alçada màxima que poden assolir les ampliacions és la que es determina en aquest POUM per la zona de cases aïllades (clau 5), el PEZVG i les Normes especials de protecció del medi natural i del paisatge de l'espai d'interès natural Alta Garrotxa.
6. En l'àmbit del PNZVG, les ampliacions s'han de justificar i respectaran les superfícies màximes fixades pel Pla especial.
7. L'obertura o la recuperació de vies d'accés, en el cas que no estigui integrada en un projecte d'actuació es tramitarà d'acord amb la legislació sectorial. En tot cas caldrà obtenir la corresponent llicència municipal.

Article 151. Obres de reconstrucció.

1. Les obres de reconstrucció respectaran el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats i sempre que disposin de les condicions d'accessibilitat adequades i d'abastament d'aigua. El projecte de reconstrucció inclourà el tractament detallat dels diferents serveis d'aigua, aigües residuals, electricitat o alternativa, així com de l'accés rodat i especificarà els materials previstos en coherència amb l'edificació original.
2. La obertura o la recuperació de vies d'accés, en el cas que no estigui integrada en un projecte d'actuació es tramitarà d'acord amb la legislació sectorial. En tot cas caldrà obtenir la corresponent llicència municipal.

Article 152. Obres derivades d'un canvi d'ús.

1. Quan per raó d'un canvi d'ús calgui realitzar obres d'adequació a l'edificació auxiliar, les obres projectades hauran de limitar-se al volum preexistent, sense desfigurar la tipologia pròpia de l'edifici, en especial en el cas de cabanyes annexes a l'edificació principal.
2. Les obres realitzades en l'edificació principal per adequar-lo a un canvi d'ús podran incloure obres d'ampliació en les condicions de l'article 150.

Article 153. Usos admesos.

1. S'admeten amb caràcter general, a més dels usos propis del medi rural, l'ús d'habitatge familiar, l'ús de turisme rural en les diferents modalitats, l'ús hoteler, l'ús d'hostaleria rural i l'ús docent vinculat al medi rural.
2. Com a ús complementari de l'activitat principal podran admetre's els usos vinculats a activitats econòmiques de caire familiar que es realitzin a l'interior de l'edifici, els usos artesanals i de primeres transformacions de productes agraris, autònoms, professionals lliberals i serveis socials.
3. Les edificacions situades dins de l'àmbit del PEZVG i del PEIN Alta Garrotxa, l'actuació arquitectònica i l'establiment d'activitats i usos queda supeditat a la regulació normativa del PEZVG i a les normes de l'Alta Garrotxa.
4. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar a les cabanes.

Article 154. Canvi d'ús.

1. El canvi d'ús amb destí a habitatge només s'autoritzarà per a les cabanyes vinculades a l'edificació principal la tipologia constructiva de les quals correspongui a l'arquitectura tradicional de la zona.
2. De forma genèrica, el canvi d'ús i les obres corresponents implicaran la demolició de les edificacions que desfigurin el bon aspecte del conjunt i de forma particular, aquelles construccions adossades amb coberta de fibrociment i sense adscripció a cap tipologia edificatòria tradicional.

Article 155. Divisions en propietat horitzontal.

1. Les divisions en propietat horitzontal en cap cas implicaran alteració de les característiques originals de l'edificació pel que fa a l'aspecte exterior d'aquesta ni tampoc la modificació dels accessos i de l'espai exterior que hauran de conservar l'aspecte d'un sol conjunt unitari.
2. Quan la divisió en propietat horitzontal es realitzi sobre edificis independents, l'espai exterior mantindrà també l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la parcel·lació d'aquest mitjançant tanques o altres elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.
3. El nombre màxim d'habitatges per conjunt vinculat a l'edifici principal és de dos, sempre que la superfície construïda destinada a habitatges sigui en proporció de 150 m²/habitatge o superior.

4. En tot cas la divisió en propietat horitzontal d'un conjunt no donarà lloc a més de dues divisions, o més en cas d'incloure les cabanes com a unitat independent, sempre que la seva superfície sigui com a mínim de 60,00 m².
5. Les segregacions de finques rústiques es regulen pels decrets 169/1983 i 35/1990, i l'autorització per a segregar per sota la unitat mínima de conreu és competència del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
6. El Pla especial no afecta ni interfereix les actuacions del Departament a la zona i el municipi de Montagut i Oix no està comprès en cap pla sectorial agrari.

CAPÍTOL 4 - ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE

Secció 1 - Zona de protecció especial (10)

Article 156. Definició

1. La zona de protecció especial està integrada per aquells espais que pels seus valors naturals o per la seva localització en el territori, el Pla territorial de les comarques gironines considera que són els més adequats per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions. Aquesta zona comprèn gairebé la totalitat del sòl no urbanitzable del municipi de Montagut i Oix.
2. La major part dels espais inclosos en la zona de protecció especial formen part de la xarxa Natura 2000. D'aquests, la major part està inclosa també en l'Espai d'Interès Natural de l'Alta Garrotxa i una petita part pertany al Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa.

La delimitació dels diferents àmbits de protecció especial està grafiada en els plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable.

3. En aquesta zona són d'aplicació les normes específiques del POUM que la regulen, les disposicions del Pla territorial de les comarques gironines que fan referència als sòls de protecció especial i la normativa sectorial que correspongui en cada cas (directrius per a la gestió dels espais de la xarxa Natura 2000, Pla especial de la Zona Volcànica de la Garrotxa, Normes especials de l'Alta Garrotxa). En cas de contradicció entre normatives, sempre prevaldrà la més restrictiva.

Article 157. Condicions d'edificació

1. Les edificacions de la zona de protecció especial es regiran per les disposicions fixades en el capítol 2 de regulació del sòl no urbanitzable.

Article 158. Condicions d'ús

1. Seran admissibles tots els usos descrits amb caràcter general per al sòl no urbanitzable a l'article 140, amb les condicions que fixa el mateix article.

Secció 2 - Zona de protecció territorial d'interès agrari/paisatgístic (11)

Article 159. Definició

1. La zona de protecció territorial d'interès agrari/paisatgístic està integrada per aquells espais que el Pla territorial de les comarques gironines no considera imprescindible que formin part de la xarxa de sòl de

protecció especial, però que tenen valors, condicionants o circumstàncies que motiven una regulació restrictiva de la seva possible transformació.

Aquesta zona comprèn àrees d'activitats productives agràries de significació territorial i que alhora són terrenys que aporten paisatges significatius o identitaris de l'àmbit territorial.

2. En aquesta zona són d'aplicació les normes específiques del POUM que la regulen i les disposicions del Pla territorial de les comarques gironines que fan referència als sòls de protecció territorial d'interès agrari/paisatgístic. En cas de contradicció entre normatives, sempre prevaldrà la més restrictiva.

Article 160. Condicions d'edificació

1. Les edificacions de la zona de protecció territorial d'interès agrari/paisatgístic es regiran per les disposicions fixades en el capítol 2 de regulació del sòl no urbanitzable.

Article 161. Condicions d'ús

1. Seran admissibles tots els usos descrits amb caràcter general per al sòl no urbanitzable a l'article 140, amb les condicions que fixa el mateix article.

TÍTOL VII. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

Article 162. Definició

1. L'instrument general de protecció del patrimoni és el Catàleg de béns protegits. Aquest Catàleg es concreta d'acord amb el que preveu el TRLU i el RLU.
2. Aquest POUM defineix un catàleg d'elements que pel seu interès arqueològic, històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic disposen d'una especial protecció.
3. El Catàleg de béns protegits i les normes de protecció poden ampliar-se i desenvolupar-se per mitjà d'un Pla especial de protecció de patrimoni.

Article 163. Catàleg de béns protegits

1. El Catàleg estableix diferents graus de protecció, segons les característiques particulars de cadascun dels elements a protegir, per tal de concretar les condicions especials de protecció de cada element:
 - a) BCIN (Béns Culturals d'Interès Nacional). Els BCIN tindran el grau de protecció 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.
 - b) BCIL (Béns Culturals d'Interès Local). Formen part d'aquest nivell aquells béns que, malgrat la seva importància, no compleixen les característiques dels BCIN. Es tracta de tots els elements no declarats o incoats BCIN que ja constaven en el catàleg d'edificis a protegir de les anteriors Normes Subsidiàries de Montagut i Oix, la majoria dels quals estan inclosos en l'Inventari del Patrimoni Cultural Immoble de la Generalitat de Catalunya.
 - c) APA (Àrees de protecció arqueològica). Les APA són àmbits específics protegits delimitats pel Departament de Cultura i subsidiàriament per un àmbit de diàmetre 50m a l'entorn de l'àrea d'expectativa arqueològica. Tenen el grau de protecció integral que els assignen la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

Article 164. Normes de protecció

1. En el cas de les masies incloses en el Catàleg de béns protegits,
 - a) Totes les obres de reforma o consolidació que es realitzin mantindran la volumetria existent i la forma i pendents de les seves cobertes, que defineixen la seva tipologia.
 - b) Els paraments de les façanes podran revisar-se, mantenint, no obstant, el concepte compositiu de les obertures existents.
 - c) Els materials exteriors seran els de la construcció originària, que són, essencialment, murs de pedra vista, esquerdejada o arrebossada, teula àrab, i tancament d'obertures amb fusta.
 - d) Queden totalment prohibits els materials aliens (obra ceràmica vista, teulats de pissarra o fibrociment, elements de PVC i tancaments metàl·lics) així com el pintat de façanes amb colors vius o fora de to.
 - e) Caldrà respectar, en tota construcció, els elements arquitectònics puntuals i tradicionals destacats, com poden ser llindes d'obertures, ràfecs, rellotges de sol, pasteres, galeries porxades, pedrissos o festejadors.
2. Totes les obres de reforma i consolidació que es realitzin en les ermites catalogades, a part dels informes preceptius dels organismes competents, respectaran al màxim el seu caràcter de romanalla, evitant elements discordants amb el seu origen. Tampoc es permetran obres, instal·lacions o plantacions en els seus entorns que puguin interferir la seva visió completa i no alterada.
3. Les actuacions sobre els elements que formen part del Catàleg de béns protegits han de complir, si és el cas, les prescripcions assenyalades en els dos apartats anteriors i també les que estableix la legislació vigent en la matèria, en particular la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, i el

Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

TÍTOL VIII. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Article 165. Volums i usos fora d'ordenació

1. Quan els edificis i instal·lacions amb llicència anterior a l'aprovació inicial d'aquest POUM estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió gratuïta, enderrocament de l'edifici o cessament de l'activitat, quedaran en situació de fora d'ordenació.
2. Així mateix resten qualificats en situació de fora d'ordenació els edificis, instal·lacions i usos d'acord amb el planejament respecte dels quals no sigui possible aplicar les mesures de restauració previstes pel TRLU.
3. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però si les reparacions que exigeixin la higiene, l'ornament 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 del TRLU.

Article 166. Volums i usos disconformes

1. Quan les edificacions existents no s'ajustin a les determinacions del planejament, però no hagin de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, ni es trobin incloses en els supòsits de l'apartat 2 de l'article anterior, aquestes es consideraran en situació de volum disconforme.
2. 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 estableixin per a cada zona.
3. Els usos preexistents i legalitzats abans de l'aprovació inicial del POUM poden mantenir-se mentre no esdevinguin incompatibles amb el nou planejament.

Article 167. Parcel·les fora d'ordenació

1. Quan la superfície i/o dimensió de la parcel·la no arribi als mínims establerts pel POUM per a la zona on s'emplaci i així consti inscrit en el Registre de la Propietat amb data anterior a l'aprovació inicial d'aquest POUM, es podrà construir, sempre i quan l'edifici disminueixi el seu aprofitament (ocupació en planta i sostre edificable) en la mateixa proporció que la insuficiència de la superfície de la parcel·la.

Article 168. Excepció de compliment de paràmetres urbanístics.

1. Amb caràcter excepcional, per motius de caràcter social, degudament informats pels serveis corresponents, i previ informe dels Serveis Tècnics Municipals, es podrà autoritzar la construcció d'ascensors o altres sistemes per tal de facilitar l'accessibilitat i suprimir les barreres arquitectòniques als edificis existents encara que es superin els paràmetres urbanístics de fondària edificable o d'ocupació màximes.