



NORMATIVA URBANÍSTICA

MAIG 2010

ÍNDEX

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	9
CAPÍTOL I. NATURALESA I CONTINGUT DEL POUM.....	9
Article. 1. Àmbit territorial i objecte del POUM	9
Article. 2. Marc legal.....	9
Article. 3. Contingut i interpretació	10
Article. 4. Vigència.....	10
Article. 5. Modificació i revisió del POUM.....	10
CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM.....	11
Article. 6. Iniciativa i Competències.....	11
Article. 7. Planejament urbanístic derivat	11
Article. 8. Desplegament del Pla en el sòl urbà.....	12
Article. 9. Desplegament del Pla en Sòl no urbanitzable	12
Article. 10. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals.....	12
Article. 11. Elecció dels sistemes d'actuació.....	12
Article. 12. Polígons d'actuació urbanística.....	13
Article. 13. Execució i gestió de sistemes	13
Article. 14. Reserves per habitatges de protecció pública	13
TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	14
Article. 15. Classificació i Qualificació del sòl.....	14
Article. 16. Els sistemes	14
Article. 17. Les zones	14
TÍTOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES	15
CAPÍTOL I. SISTEMA TERRITORIAL D'ESPAIS OBERTS	15
Article. 18. Definició.....	15
Article. 19. Finalitat de les determinacions del sistema d'espais oberts	15
Article. 20. Àrees de sòl protegit del sistema d'espais oberts	15
Article. 21. Àrees de protecció especial	15
Article. 22. Àrees de protecció territorial	16
CAPÍTOL II. SISTEMES URBANÍSTICS GENERALS I LOCALS	17
Article. 23. Definició dels sistemes.....	17
Article. 24. Execució dels sistemes	17
Article. 25. Titularitat i afectació del sòl	17
SECCIÓ 1. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS.....	18
Article. 26. Definició sistema de comunicacions	18
Article. 27. Definició del sistema viari (Clau X).....	18
Article. 28. Condicions d'ús del sistema viari	18
Article. 29. Elements del sistema viari.....	18
Article. 30. Xarxa viària (Clau X)	18
Article. 31. Espais de protecció, servitud i reserva del sistema de comunicacions	19

Article. 32.	Publicitat al sistema viari.....	19
SECCIÓ 2.	SISTEMES D'ESP AIS LLIURES PÚBLICS	20
Article. 33.	Definició del sistema d'espais lliures (Clau V).....	20
Article. 34.	Tipus d'espais lliures.....	20
Article. 35.	Parcs (Clau V.1).....	20
Article. 36.	Usos dels Parcs	20
Article. 37.	Jardins, places i passeigs urbans (Clau V.2).....	20
Article. 38.	Usos dels jardins, places i passeigs urbans.....	21
Article. 39.	Espai lliure de protecció ambiental (Clau V3).....	21
SECCIÓ 3.	SISTEMES D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS.....	22
Article. 40.	Definició del sistema d'equipaments (Clau E) i tipus	22
Article. 41.	Paràmetres edificatoris generals.....	22
Article. 42.	Sistema de serveis tècnics i ambientals (Clau T).....	22
SECCIÓ 4.	SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS	24
Article. 43.	Disposicions generals (Clau D).....	24
Article. 44.	Paràmetres edificatoris generals i usos.	24
SECCIÓ 5.	SISTEMA HIDRÀULIC	25
Article. 45.	Disposicions generals (Clau H).....	25
Article. 46.	Usos del sistema hidràulic.....	25
Article. 47.	Protecció del sistema hidràulic.....	25
TÍTOL IV. DISPOSICIONS COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE.....		26
CAPÍTOL I.	DISPOSICIONS GENERALS.	26
Article. 48.	Regulació paramètrica general.	26
CAPÍTOL II.	DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ..	27
Article. 49.	Parcel·la i Parcel·lació.....	27
Article. 50.	Parcel·la mínima.....	27
Article. 51.	Front de parcel·la.	27
Article. 52.	Illa	27
Article. 53.	Condicció de solar.....	27
CAPÍTOL III.	DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ.	28
SECCIÓ 1.	DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR O ÀMBITS DE PLANEJAMENT	28
Article. 54.	Coeficient d'edificabilitat bruta.....	28
Article. 55.	Densitat màxima d'habitatges bruta.....	28
SECCIÓ 2.	DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.....	29
Article. 56.	Tipus d'ordenació de l'edificació	29
Article. 57.	Edificabilitat neta o edificabilitat màxima de parcel·la.....	29
Article. 58.	Densitat neta d'habitatges.....	29
Article. 59.	Ocupació màxima de parcel·la.....	29
Article. 60.	Volum màxim edificable.	30

Article. 61.	Planta baixa.....	30
Article. 62.	Plantes soterranis.....	30
Article. 63.	Plantes pis.....	30
Article. 64.	Espais sotacoberta.....	30
Article. 65.	Planta coberta.....	30
Article. 66.	Façanes i mitgeres.....	31
Article. 67.	Cossos sortints.....	32
Article. 68.	Elements sortints.....	32
Article. 69.	Ventilació i il·luminació.....	32
Article. 70.	Celoberts.....	32
Article. 71.	Patis de ventilació.....	33
Article. 72.	Sòl de parcel·la lliure d'edificació.....	33
Article. 73.	Piscines.....	33
Article. 74.	Tanques.....	33
SECCIÓ 3. PARÀMETRES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL .. 34		
Article. 75.	Alineació de carrer o de vial.....	34
Article. 76.	Alineació de l'edificació o línia de façana.....	34
Article. 77.	Planta baixa d'un edifici referida al carrer.....	34
Article. 78.	Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer.....	34
Article. 79.	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer.....	34
Article. 80.	Nombre de plantes referit al carrer.....	35
Article. 81.	Profunditat edificable.....	35
Article. 82.	Espai lliure interior d'illa o pati d'illa.....	35
Article. 83.	Cossos sortints.....	36
Article. 84.	Elements sortints.....	36
Article. 85.	Ocupació de la planta soterrani.....	36
SECCIÓ 4. PARÀMETRES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ AÏLLADA 37		
Article. 86.	Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny.....	37
Article. 87.	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la.....	37
Article. 88.	Nombre de plantes referit a la parcel·la.....	37
Article. 89.	Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny.....	37
Article. 90.	Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny.....	37
Article. 91.	Separacions mínimes.....	38
Article. 92.	Ocupació de la planta soterrani.....	38
Article. 93.	Adaptació topogràfica del terreny.....	38
CAPÍTOL IV. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS 39		
SECCIÓ 1. SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS..... 39		
Article. 94.	Definicions generals.....	39
Article. 95.	Classificació dels usos.....	39
Article. 96.	Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos generals.....	39
Article. 97.	Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos específics.....	40
Article. 98.	Classificació d'usos segons la permissibilitat.....	46
Article. 99.	Classificació d'usos segons el domini.....	46

Article. 100.	Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.....	46
SECCIÓ 2.	REGULACIÓ DE LA COMPATIBILITAT DELS USOS I LES ACTIVITATS	47
Article. 101.	Definició d'activitat classificada	47
Article. 102.	Regulació específica dels usos i les activitats.....	47
Article. 103.	Situacions relatives de les activitats.....	47
Article. 104.	Usos específics en relació a les actuacions relatives	48
Article. 105.	Regulació supletòria.....	49
Article. 106.	Simultaneïtat d'usos	49
Article. 107.	Indicacions sobre els aspectes ambientals.....	49
SECCIÓ 3.	CÀRREGA I DESCÀRREGA.....	50
Article. 108.	Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega	50
Article. 109.	Condicions de la càrrega i descàrrega.....	50
SECCIÓ 4.	REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT	51
Article. 110.	Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.....	51
Article. 111.	Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries.....	51
Article. 112.	Causa d'exempció de les previsions d'aparcament.....	51
Article. 113.	Dimensió i ordenació de les places d'aparcament	52
TÍTOL V.	REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (SU).....	53
CAPÍTOL V.	DISPOSICIONS GENERALS	53
Article. 114.	Definició.....	53
Article. 115.	Determinació i ordenació en sòl urbà.....	53
Article. 116.	Les cessions.....	53
Article. 117.	Ordenació de volums i reajustament d'alineacions i rasants	53
CAPÍTOL VI.	ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ	54
Article. 118.	Definició de zones.....	54
SECCIÓ 1.	ZONA DE NUCLI ANTIC 01	55
Article. 119.	Definició.....	55
Article. 120.	Subzones	55
SECCIÓ 2.	ZONA DE NUCLI ANTIC DE SANT ANIOL DE FINESTRES (CLAU 01a)	56
Article. 121.	Definició.....	56
Article. 122.	Condicions de parcel·lació	56
Article. 123.	Condicions generals d'edificació	56
Article. 124.	Condicions d'ús.....	59
Article. 125.	Condicions d'aparcament.....	59
SECCIÓ 3.	ZONA DE NUCLI ANTIC DE SANT ESTEVE DE LLÈMENA (CLAU 01b).....	60
Article. 126.	Definició.....	60
Article. 127.	Condicions de parcel·lació	60
Article. 128.	Condicions generals d'edificació	60
Article. 129.	Condicions particulars d'edificació	63
Article. 130.	Condicions d'ús.....	64
Article. 131.	Condicions d'aparcament.....	64

SECCIÓ 4.	ZONA D'ORDENACIÓ EN ILLA OBERTA, CLAU 04.....	65
Article. 132.	Definició.....	65
Article. 133.	Condicions de parcel·lació	65
Article. 134.	Condicions de l'edificació	65
Article. 135.	Condicions de l'ús.	66
Article. 136.	Condicions d'aparcament.....	66
SECCIÓ 5.	ZONA DE CASES AÏLLADES, CLAU 06.....	67
Article. 137.	Definició.....	67
Article. 138.	Subzones	67
Article. 139.	Condicions de parcel·lació	68
Article. 140.	Condicions de l'edificació	68
Article. 141.	Condicions de l'ús	69
Article. 142.	Condicions d'aparcament.....	70
SECCIÓ 6.	ZONA TERCIARI INDUSTRIAL, CLAU 07.....	71
Article. 143.	Definició.....	71
Article. 144.	Condicions de la parcel·lació.....	71
Article. 145.	Condicions de l'edificació	71
Article. 146.	CONDICIONS DE L'ÚS.....	72
Article. 147.	CONDICIONS D'APARCAMENT.....	72
SECCIÓ 7.	ZONA TRANSFORMACIÓ, CLAU 10	73
Article. 148.	Definició.....	73
Article. 149.	Condicions d'edificació.....	73
Article. 150.	Condicions d'ús.....	73
CAPÍTOL VII.	ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ.....	74
Article. 151.	Definició d'àmbits	74
SECCIÓ 1.	POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	75
Article. 152.	Polígons d'actuació urbanística PAU	75
Article. 153.	PAU-01.....	76
Article. 154.	PAU-02.....	77
SECCIÓ 2.	SECTORS OBJECTE D'UN PLA DE MILLORA URBANA	78
Article. 155.	Sectors objecte d'un pla de millora urbana PMU	78
Article. 156.	PMU-01	79
TÍTOL VI.	REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)	80
CAPÍTOL I.	DISPOSICIONS GENERALS	80
Article. 157.	Definició i tipus	80
Article. 158.	Condicions bàsiques del sòl no urbanitzable	80
Article. 159.	Objectius de regulació del sòl no urbanitzable.....	80
Article. 160.	Els camps de conreu.....	81
Article. 161.	Àrees boscoses.....	81
Article. 162.	Elements naturals que configuren la topografia i el paisatge.....	81
Article. 163.	Camins rurals	82

CAPÍTOL II.	TRANSFERÈNCIES, DIVISIONS I SEGREGACIONS DE PROPIETATS ..	83
Article. 164.	Divisions i segregacions de finques	83
CAPÍTOL III.	USOS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	84
Article. 165.	Règim general dels usos en sòl no urbanitzable.	84
Article. 166.	Regulació especial per a la millora de finques agrícoles.	84
CAPÍTOL IV.	CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE	86
Article. 167.	Disposicions generals	86
Article. 168.	Nucli de població	86
Article. 169.	Construccions agràries i forestals	86
Article. 170.	Construccions ramaderes	87
Article. 171.	Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'interès públic.....	88
Article. 172.	Condicions generals de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques	89
Article. 173.	Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis a la xarxa viària....	89
Article. 174.	Habitatges familiars.....	89
Article. 175.	Condicions generals per a la rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals	90
Article. 176.	Establiments destinats a càmpings.....	92
Article. 177.	Tanques	92
Article. 178.	Publicitat.....	92
CAPÍTOL V.	REGULACIÓ D'USOS I EDIFICACIONS EXISTENTS EN SÒL NO URBANITZABLE	93
Article. 179.	Edificacions i usos existents en sòl no urbanitzable	93
CAPÍTOL VI.	ZONIFICACIONS DE SÒL NO URBANITZABLE.....	94
Article. 180.	Qualificacions del sòl no urbanitzable.....	94
Article. 181.	Zona d'interès ecològic i paisatgístic de valor reconegut agrícola (clau 24a1).....	95
Article. 182.	Zona d'interès ecològic i paisatgístic de valor reconegut forestal (clau 24a2).....	97
Article. 183.	Zona d'Interès Paisatgístic i Ecològic. Valor Riberal (clau 24d).....	99
Article. 184.	Zona d'espai natural protegit. PNZVG (clau 25)	100
Article. 185.	Activitat autoritzada d'explotació de recursos naturals (clau 26a)	101
Article. 186.	Activitat autoritzada residencial (clau 26d).....	102
Article. 187.	Activitat autoritzada activitats econòmiques (clau 26f)	104
CAPÍTOL VII.	PROTECCIÓ DEL PAISATGE	105
Article. 188.	Objecte i marc de referència	105
Article. 189.	Unitats de paisatge (clau UP).....	105
Article. 190.	UP-1 Paisatge forestal	105
Article. 191.	UP-2 Paisatge de la vall fluvial (Riera de Liémena).....	106
Article. 192.	UP-3 El paisatge urbà	106
Article. 193.	Catàlegs i directrius del paisatge	106
Article. 194.	Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals.....	106
Article. 195.	Condicions generals per a les edificacions aïllades.....	107
Article. 196.	Estudis d'integració paisatgística	108

CAPÍTOL VIII. ÀMBITS DE GESTIÓ	109
Article. 197. Plans Especials Urbanístics en el sòl no urbanitzable	109
Article. 198. PEU-01 Activitats agrícoles comercials.....	110
Article. 199. PEU-02 Equipament de Les Carreres.....	111
Article. 200. PEU-03 Masies el Vilar i el Noell.....	111
TÍTOL VII. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ, ÚS DEL SÒL, I DEL SUBSÒL	112
Article. 201. Actes subjectes a llicència	112
Article. 202. Classificació de les llicències d'obres i instal·lacions.....	113
Article. 203. Documents necessaris per a la sol·licitud de llicències.....	114
Article. 204. Particularitats de la llicència de primera utilització dels edificis	115
Article. 205. Particularitats de la llicència de moviment de terres	116
Article. 206. Particularitats de la llicència de tancament de parcel·la	116
Article. 207. Particularitats de la llicència de tala d'arbres	116
Article. 208. Particularitats de les llicències de la qualificació Nucli Antic.....	116
Article. 209. Condicions d'atorgament de llicències.	116
Article. 210. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències.....	117
Article. 211. Establiment de terminis per a edificar	117
Article. 212. Llicències per a usos i obres de caràcter provisional.....	117
Article. 213. Infraaccions urbanístiques	117
Article. 214. Inspecció de les obres.....	117
TÍTOL VIII. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI.	119
Article. 215. Catàleg de béns protegits	119
Article. 216. Pla especial urbanístic de Protecció del Patrimoni	121
Article. 217. Condicions de les obres de consolidació i conservació	121
Article. 218. Condicions de les obres i intervencions en jaciments.....	121
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	122
PRIMERA.- Edificacions fora d'ordenació.....	122
SEGONA. Volum i ús disconformes.	122
TERCERA. Edificació i segregació de parcel·les amb volums disconformes.	122
QUARTA. Parcel·les inferiors als paràmetres urbanístics.....	122
CINQUENA – Règim de llicències en edificacions incloses en sectors urbans no desenvolupats.	123
DISPOSICIONS ADDICIONALS	124
ANNEX I	
CARTA DE COLORS	
ANNEX II	
REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ – FIGURES	
ANNEX III	
ÀMBITS DE PLANEJAMENT DERIVAT I GESTIÓ	

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. NATURALESA I CONTINGUT DEL POUM

Article. 1. Àmbit territorial i objecte del POUM

L'objecte d'aquest PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) és l'ordenació urbanística integral del municipi de Sant Aniol de Finestres, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Article. 2. Marc legal

1. El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i la legislació sectorial vigent aplicable i d'acord amb les restants disposicions aplicables.
2. La referència a la legislació urbanística vigent, feta en aquest article com en les preceptes successius, s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistents en les lleis i 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 supletòria 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. La utilització de determinades abreviatures en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les següents disposicions legals:
 - a) Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:
 - Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436 de 28.07.05) (LUC) adaptat al Decret 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística, i a la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.
 - Decret 166/2002, de 11 de juny, pel qual s'aprova la taula de vigència de les disposicions afectades per la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (DOGC núm. 3660 de 19.06.02).
 - Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682 de 24.07.06) (RLU).
 - Decret 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. (DOGC núm. 4990 de 18.10.2007)
 - Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (DOGC núm. 5044 de 09.01.2008)
 - b) Legislació urbanística estatal:
 - Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl (BOE núm. 154 de 26.06.2008) (LS).
 - Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei sobre el règim del sòl i ordenació urbana, articles no derogats expressament per la llei 8/2007 (BOE núm. 156 de 30.06.92) (TRLS 92).
4. La referència a la legislació sectorial vigent que es faci en aquestes normes urbanístiques s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local).
5. El Pla d'ordenació urbanística és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística.

Article. 3. **Contingut i interpretació**

1. Aquest POUM està integrat pels següents documents:
 - Memòria descriptiva i justificativa.
 - Plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori, i en sòl urbà consolidat plànols del traçat de les xarxes bàsiques de serveis.
 - Normes urbanístiques.
 - Catàleg de béns a protegir.
 - Agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
 - Documentació mediambiental: Informe de Sostenibilitat Ambiental i Memòria Ambiental.
 - Memòria social.
 - Avaluació de la mobilitat generada.
2. Les presents normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Sant Aniol de Finestres 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. Els documents d'aquest planejament general s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió s'haurà de resoldre conforme es disposa a l'article 10 de la LUC, i prevaldrà sempre el criteri de major dotació d'espais públics i de major protecció ambiental, menor densitat o un índex d'aprofitament menor.
6. La delimitació de sectors, polígons, d'actuació, zones i sistemes assenyalada pel POUM, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:
 - Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+/-5%).
 - Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
 - 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.

Article. 4. **Vigència**

Aquest POUM entrarà en vigor el dia següent 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 es produeixi la seva revisió.

Article. 5. **Modificació i revisió del POUM**

1. L'alteració del contingut del Pla es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert 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 urbanístics generals o locals, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 95 de la LUC.
3. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest Pla general les següents:
 - El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.
 - El termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement del Pla s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%.
 - L'alteració de l'estructura general i orgànica del territori o bé substancialment la classificació del sòl.
 - Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM

Article. 6. Iniciativa i Competències

1. El desenvolupament d'aquest Pla general correspon, en primer lloc a l'Ajuntament de Sant Aniol de Finestres. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la legislació urbanística vigent i aquest Pla.
2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial o altres òrgans d'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 Pla.

Article. 7. Planejament urbanístic derivat

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del POUM, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: plans parcials urbanístics, plans Parciais de delimitació, plans especials urbanístics, plans de millora urbana, catàlegs de bens protegits, ordenances municipals i projectes d'urbanització.
2. Els plans que es redactin en desenvolupament d'aquest POUM hauran de garantir les connexions amb els sistemes generals i justificar l'autonomia de funcionament de la seva ordenació, aplicant els criteris de sostenibilitat del territori que determini l'Ajuntament de Sant Aniol de Finestres.
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. D'acord amb les directrius del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, els sectors 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.
5. Els documents de planejament derivat que desenvolupin el POUM hauran d'incloure un annex on es justifiqui la incorporació de les mesures preventives, correctores o compensatòries determinades a l'informe ambiental del planejament general i derivat.
6. 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. 8. Desplegament del Pla en el sòl urbà

1. Les determinacions del POUM són d'aplicació directa en sòl urbà, llevat dels àmbits on es prevegi la redacció de plans de millora urbana.
2. 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 de la LUC.
3. 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.
4. Els propietaris de sòl urbà no consolidat tenen les obligacions previstes als articles 43 i 44 de la LUC (adaptat al Decret 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística).
5. Aquest Pla es pot desenvolupar 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 68 de la LUC . La documentació dels plans de millora urbana s'ajustaran a la establerta a l'article 66 de la LUC .
6. 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 de la LUC . 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 les inspiren. En cap cas podran donar lloc a augmentos d'edificabilitat global dins l'àmbit de planejament.

Article. 9. Desplegament del Pla en Sòl no urbanitzable

Les determinacions del Pla que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. Es podran formular plans especials urbanístics amb les finalitats previstes a l'article 67 de la LUC.

Article. 10. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals

Les previsions del Pla respecte als sistemes generals, es desenvoluparan 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 modalitat de l'article 115.2 de la LUC, o per la modalitat d'ocupació directa de l'article 150 de la LUC.

Article. 11. Elecció dels sistemes d'actuació

El present POUM determina pels polígons i sectors el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar en funció de les necessitats, els mitjans econòmics i financers amb què es compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin; amb independència que es pugui modificar seguint la tramitació establerta a l'art. 113 de la LUC.

L'execució o gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol del sistemes d'actuació urbanística següents:

1. Reparcel·lació amb les següents modalitats:
 - A.1 Compensació bàsica
 - A.2 Compensació per concertació
 - A.3 Cooperació
 - A.4 Sectors d'urbanització prioritària
2. Expropiació.

Article. 12. **Polígons d'actuació urbanística**

1. El repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística i l'execució de les obres i serveis urbanístics necessaris es durà a terme per polígons d'actuació complerts.
2. 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.
3. Per a l'execució del planejament en sòl urbà, el POUM i el PAUM poden delimitar polígons d'actuació no inclosos en sectors subjectes en plans de millora urbana. Això no és obstacle perquè l'administració pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà pel sistema d'expropiació, quan aquestes actuacions estiguin previstes en el POUM o en un pla de millora urbana.

Article. 13. **Execució i gestió de sistemes**

Els terrenys qualificats de sistemes podran ser adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries i gratuïtes imposades per la legislació urbanística vigent, ocupació directa, cessió anticipada o expropiació forçosa.

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

Article. 14. **Reserves per habitatges de protecció pública**

D'acord amb l'article 57.3 de la LUC (adaptat al Decret 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística), aquest POUM reserva amb caràcter general per a la construcció d'habitatges de protecció pública com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Els polígons i els sectors en la mesura que prevegin sòl per a ús residencial de nova implantació, han de contenir expressament aquesta reserva en qualificar el sòl i regular-ne els usos.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article. 15. Classificació i Qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 58 de la LUC, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.
2. La classificació del sòl diferencia el regim jurídic d'aquest en urbà, urbanitzable delimitat i no delimitat, i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat, conforme amb les determinacions normatives del Capítol 1 del Títol II de la LUC.
3. El POUM de Sant Aniol de Finestres classifica els terrenys inclosos dintre del seu terme municipal en;
 - Sòl urbà consolidat (SUC)
 - Sòl urbà no consolidat (SUNC)
 - Sòl no urbanitzable (SNU)
4. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar per a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla mitjançant la classificació del sòl

Article. 16. Els sistemes

Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.

Article. 17. Les zones

Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona està en 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.

TÍTOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

CAPÍTOL I. SISTEMA TERRITORIAL D'ESPais OBERTS

Article. 18. Definició

1. Mitjançant el sistema territorial d'espais oberts, el POUM assenyala aquelles àrees del sòl no urbanitzable que han de ser preservades de la urbanització i, en general, dels processos que poguessin afectar negativament els seus valors paisatgístics, ambientals, patrimonials i econòmics, sense perjudici de les actuacions que es poden autoritzar en les circumstàncies i condicions que aquestes normes estableixen.
2. El POUM considera el sistema d'espais oberts un component fonamental de l'ordenació del territori i, per tant, cal considerar les determinacions que el regulen com a bàsiques pel desenvolupament del POUM.

Article. 19. Finalitat de les determinacions del sistema d'espais oberts

La determinació espacial i normativa del sistema d'espais oberts té les següents finalitats:

- Evitar la transformació i la degradació d'aquells terrenys no urbanitzats que reuneixen especials qualitats com espais naturals, paisatgístics, socials, productius o culturals.
- Assegurar les connectivitats ecològiques necessàries per al manteniment de la biodiversitat i la salut dels ecosistemes.
- Evitar els processos d'implantació urbana en àrees no aptes orogràficament o subjectes a riscos, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística.
- Preservar aquells terrenys necessaris per al cycle hidrològic.
- Dotar de sentit morfològic i territorial a les delimitacions dels sòls integrants del sistema d'espais oberts, afavorint la màxima continuïtat i dimensió territorial de les peces no urbanitzades.
- Contribuir a garantir la continuïtat de l'activitat agrària i del paisatge rural, en relació al valor de connexió ecològica entre hàbitats i al manteniment de la biodiversitat.

Article. 20. Àrees de sòl protegit del sistema d'espais oberts

1. El POUM, distingeix dues àrees de sòl subjectes a protecció:
 - Àrea de protecció especial
 - Àrea de protecció territorial
2. Els plànols del POUM assenyalen els límits de les dues àrees que, dins el sistema d'espais oberts, es protegeixen.

Article. 21. Àrees de protecció especial

1. S'inclouen en aquesta classe aquells sòls en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció que limiti al màxim les possibilitats de transformació que els poguessin afectar. Comprèn aquells sòls que formen part d'àmbits de protecció establerts en la normativa sectorial, com els inclosos en el Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa i en el Pla d'Espais d'Interès Natural Riera de Llémna, en el planejament territorial com el Pla Director Territorial de la Garrotxa, en la Xarxa Natura 2000, i aquells que el POUM considera que cal preservar per tractar-se de connectors ecològics bàsics (CEB), d'àrees forestals i agrícoles d'alt valor, d'àrees de recàrrega d'aqüífers o d'àrees d'especial interès cultural i identitari.

Article. 22. Àrees de protecció territorial

1. S'inclouen en aquesta classe aquells sòls que per la topografia, risc, localització o proximitat a infraestructures no són adequats per al desenvolupament urbà, així com aquells que pels valors agrícoles, forestals o hidrogràfics han de conservar la seva funció i estructura actual.
2. D'acord amb el que assenyala el Pla Territorial General de Catalunya i l'article 9.4 de la LUC, el present POUM considera sòl no apte per al desenvolupament urbà i l'edificació el sòl amb una pendent superior al 20%. Els sòls amb pendent superior al 20% queden exclosos de la possibilitat d'actuacions d'interès estratègic que requerissin urbanització o edificació i dels processos d'urbanització i edificació.
3. Els sòls subjectes a riscos geològics o d'inundació quedaran exclosos de qualsevol destí que hagi de comportar risc greu per a les persones. Pel que fa al risc d'inundació, i quan així ho estableixin els planejaments sectorials o el pla territorial, s'admeten els usos que no hagin de comportar risc per a la seguretat de les persones en les àrees inundables, així com de la fondària i la velocitat de l'aigua a les inundacions que podrien produir-se.

CAPÍTOL II. SISTEMES URBANÍSTICS GENERALS I LOCALS

Article. 23. Definició dels sistemes

1. S'entén per sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris, pels serveis tècnics i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'àmbit municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.
2. S'entén per sistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris, serveis tècnics i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és **un sector de sòl urbanitzable delimitat** o el conjunt del sòl urbà del municipi.
3. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa l'article 103 de la LUC. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments comunitaris i els serveis tècnics poden ser de titularitat pública o privada, en aquest cas no implicarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupar els terrenys.

Article. 24. Execució dels sistemes

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als articles 34 i 35 de la LUC.
2. En el sòl urbà no consolidat i **en el sòl urbanitzable delimitat** la cessió de terrenys qualificats de sistemes urbanístics generals o locals és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament.
3. Els sòls que el Pla adscriu per a sistemes generals, en la resta de supòsits, es poden obtenir mitjançant el sistema d'expropiació, excepte els equipaments i serveis tècnics que el Pla determini que siguin de titularitat privada.

Article. 25. Titularitat i afectació del sòl

Els sòls què el planejament urbanístic afecta com a sistemes urbanístics generals o locals, queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre que no es faci efectiva aquesta adquisició, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

SECCIÓ 1. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS

Article. 26. Definició sistema de comunicacions

1. El sistema urbanístic de comunicacions comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, marítim o aeri, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles respectives.
2. Els sòls destinats per aquest POUM a sistema de comunicacions s'inclouen en una de les següents categories:

Sistema viari (clau X)

Article. 27. Definició del sistema viari (Clau X)

El sistema de viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.

Les determinacions del POUM , pel que fa a la xarxa viària, es podran completar mitjançant la redacció de planejament derivat que correspongui.

Article. 28. Condicions d'ús del sistema viari

1. Ús dominant: comunicacions, trànsit rodat i de vianants.
2. Usos compatibles: aparcament, serveis tècnics vinculats al viari, espais lliures.

Article. 29. Elements del sistema viari

Els elements que integren el sistema de comunicacions viàries són:

- a) La xarxa viària. (X)
- b) Les àrees d'aparcament. (Xa)
- c) Trànsit restringit – prioritat invertida (Xr)

Article. 30. Xarxa viària (Clau X)

1. Comprèn els espais i instal·lacions reservats pel planejament general per a garantir la mobilitat i accessibilitat dins del municipi, i entre aquest i la resta de territori.
2. El règim d'aquesta la xarxa viària és el que li correspongui per la legislació vigent, segons la seva titularitat: Estat, Generalitat, Diputació o Municipi o qualsevol altre.
3. La xarxa viària pot ser de diferents tipus:
 - a) Xarxa territorial bàsica, compren les carreteres nacionals i comarcals que connecten diferents termes municipals. Són de titularitat d'altres administracions i estan subjectes a la seva legislació específica. (clau X1)
 - b) xarxa bàsica local, formada pels carrers estructurants assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl urbanitzable. També inclou els camins agrícoles principals estructuradors del terme municipal, que són vies de 4 m. d'amplada mínima, que faciliten l'accés públic al medi rural i natural, i a l'entorn del qual es produeixen agrupacions de masies o altres activitats, formant petits veïnats. (clau X2)
 - c) xarxa complementària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins secundaris en sòl no urbanitzable, que són vies de 3 m. d'amplada mínima, que faciliten l'accés públic a llocs secundaris del medi rural i natural, generalment en forma d'unió de dos camins estructuradors o de cul-de-sac. En el sòl urbanitzable es determinaran mitjançant la redacció del pla parcial corresponent. (clau X3)

- d) àrees d'aparcament, constitueixen aquest element del sistema de comunicacions aquells terrenys de titularitat pública o privada, oberts al públic, destinats a l'estacionament de vehicles a l'aire lliure. (clau Xa)
- e) Trànsit restringit – prioritat invertida, formada per aquelles vies destinades a generar una xarxa per a vianants i bicicletes per reforçar la mobilitat de les diferents zones o barris. (clau Xr).

Article. 31. Espais de protecció, servitud i reserva del sistema de comunicacions

1. Els espais de protecció i servitud de les vies de comunicació, són els espais lliures que per la seva proximitat al sistema viari, o per estar reservats per una futura construcció de noves vies de comunicació, estan subjectes a aquest sistema i no poden ser edificats.
2. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció s'ajustaran en quant a característiques, usos, edificacions i instal·lacions a allò que disposa la legislació de carreteres (per les vies de competència estatal la "Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras", i el "Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre del Reglamento General de Carreteras"; i per les vies de competència de la Generalitat la "Llei 7/1993, de 30 de setembre, de Carreteres")
3. Caldrà l'autorització prèvia de l'organisme competent en qualsevol tipus d'obra, instal·lació, canvi d'ús de la carretera, moviment de terres, plantació, tala d'arbres, etc., que s'efectuï dins de les zones d'afectació de les carreteres, d'acord amb les lleis sectorials de carreteres.
4. Les edificacions, construccions o murs que es pretenguin executar al llarg de les carreteres, es situaran a partir de la línia d'edificació que estableixi l'administració competent, i caldrà obtenir prèviament la seva autorització.
5. En les edificacions existents que resultin incloses dins els espais de protecció podran fer-s'hi obres de conservació i millora d'acord amb el seu ús.

Article. 32. Publicitat al sistema viari.

La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes a la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.

En qualsevol cas queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la xarxa viària territorial i la xarxa viària rural d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 88 del RD 1812/1994, de 2 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres, i art. 32 de la Llei 7/1993, de 20 de setembre, de Carreteres de Catalunya).

SECCIÓ 2. SISTEMES D'ESP AIS LLIURES PÚBLICS

Article. 33. Definició del sistema d'espais lliures (Clau V)

1. El sistema urbanístic d'espais lliures públics comprèn els parcs, les places, els jardins, les zones verdes i els espais d'esbarjo, el lleure i l'esport.
2. L'ordenació dels parcs, espais, i àrees del sistema d'espais lliure mitjançant els plans o projectes que es redactin per a cadascun dels seus elements, respectaran i posaran en valor els béns d'interès natural o cultural que hi hagin.
3. La concreció dels elements que integren aquest sistema ha de tenir en compte l'existència de restes arqueològiques d'interès declarat, d'acord amb el que estableix l'article 9.3 de la LU.

Article. 34. Tipus d'espais lliures

En consideració a la funció que realitzen i a la seva implantació sobre el territori el pla distingeix els següents tipus o categories d'espais lliures:

- a) Parcs (Clau V.1)
- b) Jardins, places i passeigs urbans (Clau V.2)
- c) Espai lliure de protecció ambiental (Clau V3)

Article. 35. Parcs (Clau V.1)

1. Aquesta categoria la integren aquells espais lliures públics, d'important extensió que donen servei a una o més zones del municipi, per estar situat bé en el seu perímetre exterior o bé entre ells, o bé realitzen una funció de protecció i de límit entre els diversos creixements del sistema urbà i entre aquest i els sòls agrícoles o forestals.
2. L'ús fonamental dels espais lliures és el descans i l'esbarjo de la població. El seu destí implica la propietat pública que haurà d'obtenir-se d'acord amb l'ordenació urbanística.

Article. 36. Usos dels Parcs

1. Dins els terrenys qualificats de Parcs no s'admeten noves edificacions ni altres usos que els de lleure i joc.
2. No obstant quan dins l'àmbit del parc existeixin edificacions incloses en el Catàleg de Béns d'Interès, es permetrà mitjançant un Pla Especial i amb les condicions que s'estableixin, però sense perdre en cap cas la naturalesa de domini públic, la destinació de les edificacions als usos col·lectius de caràcter fix o eventual següents:
 - Cultural
 - Educatiu
 - Esportiu
 - Restauració en la modalitat de bar, o bar-restaurant.
3. Es permetrà la construcció d'una edificació de planta baixa amb un sostre edificat que no ultrapassi el 5% de l'extensió del Parc, que en cap cas serà superior a 300 m².
4. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.
5. La xarxa de servei i estacionament a l'aire lliure no sobrepassarà el 5% del total del Parc. S'utilitzaran paviments tous o en el seu cas paviments de formigó o llambordes de colors terrosos, prohibint-se expressament el paviment asfàltic negre.

Article. 37. Jardins, places i passeigs urbans (Clau V.2)

1. Són els terrenys destinats a espais lliures d'edificació de dimensions més reduïdes que els parcs. Són també els terrenys destinats a jardins, places, passeigs o salons urbans.
2. Els jardins i places hauran de complir:

- No podran situar-se en terrenys amb pendent superior al 20%.
- No podran situar-se en torrents, rieres, i franges de protecció de línies elèctriques d'alta o mitja tensió.

Article. 38. Usos dels jardins, places i passeigs urbans

1. Dins aquest tipus d'espais no es permeten altres usos que els del lleure, passeig o joc. Són espais inedificables, i només s'hi admeten les construccions o instal·lacions vinculades al seu destí d'espai lliure.
2. En el subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics, inclòs l'aparcament de vehicles, sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.
3. En aquells casos que no sigui possible una altra alternativa, l'Ajuntament podrà autoritzar, si ho considera convenient, accés rodat a finques privades a través de l'espai lliure. Els Serveis Tècnics Municipals determinaran com i per on es farà aquest accés.

Article. 39. Espai lliure de protecció ambiental (Clau V3)

1. Aquesta categoria inclou aquells espais lliures públics que per estar situats bé en el perímetre exterior del nucli urbà o limiten amb torrents i rieres o amb terrenys amb vegetació forestal o pendent elevat realitzen una funció de protecció i de límit entre els diversos creixements del sistema urbà i entre aquest i els sòls agrícoles, forestals o el sistema hidrogràfic.
2. L'ús fonamental dels espais lliures és el descans i l'esbarjo de la població. El seu destí implica la propietat pública que haurà d'obtenir-se d'acord amb l'ordenació urbanística.
3. Dins els terrenys qualificats de Protecció ambiental no s'admeten noves edificacions ni altres usos que els de lleure i joc.

SECCIÓ 3. SISTEMES D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

Article. 40. Definició del sistema d'equipaments (Clau E) i tipus

1. El sistema d'equipaments comunitaris està constituït pels espais destinats a ús públic o col·lectiu al servei 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. Aquest POUM destina a equipaments comunitaris els terrenys que en els plànols corresponents s'identifiquen amb la clau E, amb un segon dígit que identifica el tipus d'equipament segons la seva destinació; i amb la lletra "a" es determina la titularitat privada de determinats tipus d'equipament. En els equipaments de titularitat públic s'admet la gestió privada de l'equipament.
3. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:
 - **E.1 Docent:** Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria, com a llars d'infants, centres de primària, instituts d'ensenyament secundari, ensenyaments especials, centres universitaris, i altres.
 - **E.2 Sanitari - Assistencial:** hospitals, ambulatoris, centres d'assistència primària (CAP), residències socials, residències de persones grans, centres de dia, ...
 - **E.3 Administratiu / proveïment:** Centres administratius de les diferents institucions estatals, autonòmiques o local, escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.
 - **E.4 Cultural – Social - Religiós:** cases de cultura, biblioteques i arxius, ludoteques, teatres, auditoris, museus, espais polivalents públics, centres cívics i socials, casals, centres d'esplai, temples, centres religiosos,...
 - **E.5 Esportiu:** instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.
 - **E.6 Cementiri / Funerari:** tanatoris, cementiris, crematoris,...
 - **E.7 Reserva / Sense ús destinat.**
 - **E.8 Transport:** estacions d'autobusos i aparcaments vinculats,...
 - **E.9 Seguretat i defensa**

Article. 41. Paràmetres edificatoris generals.

1. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc.
2. En el cas d'equipaments en sòl urbà tindran una edificabilitat d'1m²st/m²sòl, i una alçada màxima, llevat de casos excepcionals i concrets de planta baixa i una planta pis (PB+1PP) sobre la cota natural del terreny o sobre la rasant del carrer segons sigui tipologia aïllada o alineació a vial. En els supòsits dels equipaments que no es puguin adaptar a aquestes característiques edificatòries es redactarà un Pla Especial que definirà els usos i paràmetres edificatoris.
3. En sòl no urbanitzable les edificacions s'ordenaran segons el tipus d'edificació aïllada, i es tramitaran seguint el procediment administratiu regulat a l'article 48 de la LUC i l'article 57 del RLU.

Article. 42. Sistema de serveis tècnics i ambientals (Clau T)

1. El sistema d'equipaments de serveis tècnics designat amb la clau T, comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures, que poden ser gestionats en regim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, i altres possibles serveis de caràcter afí. Així mateix inclouran les instal·lacions ambientals com dipòsits controlats de residus, plantes de compostatge, etc.
2. Les condicions particulars que regularan els serveis tècnics i ambientals seran:
 - 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 infraestructures de comunicació existents 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 consideren oportunes).
 - e) Els nous receptors de senyal de telefonis mòbil s'ubicaran preferentment en antenes ja existents i compartides per les diferents companyies. En el cas que es vulguin ubicar en nous emplaçaments no qualificats com a Sistema de Serveis Tècnics, 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 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, i 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.
3. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun servei tècnic o ambiental, i no existeixi una reserva específica de sòl en aquest POUM, es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb la tramitació establerta per la LUC.
4. Tots els sectors de desenvolupament, tant residencials com industrials, han de preveure en els seus corresponents planejaments derivats i/o projectes d'urbanització, un sistema separatiu de clavegueram d'aigües plujanes. A més a més, els sectors industrials s'ajustaran a l'article 107 d'aquestes Normes Urbanístiques que regula les indicacions sobre els aspectes ambientals.

SECCIÓ 4. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS

Article. 43. Disposicions generals (Clau D)

El sistema d'habitatges dotacionals compren aquells terrenys destinats a la construcció d'habitatges públics necessaris per a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acolliment, d'assistència residencial o d'emancipació, justificades en les polítiques socials.

El sistema d'habitatges dotacionals públics és un sistema que requereix sempre la titularitat pública del sòl, la qual s'obté mitjançant cessió obligatòria i gratuïta o expropiació, d'acord amb l'article 34.7 de la LU o, si s'escau, mitjançant les formes previstes per la legislació d'habitatge.

El sistema d'habitatges dotacionals públics es designa amb la lletra "D".

Article. 44. Paràmetres edificatoris generals i usos.

1. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc.
2. En sòl urbà les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on es situï. En el cas de què una zona d'habitatge dotacional sigui colindant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat.
3. En el cas que no es pugui adaptar a la tipologia de les zones colindants es redactarà un pla especial urbanístic.

SECCIÓ 5. SISTEMA HIDRÀULIC

Article. 45. Disposicions generals (Clau H)

1. Constitueix el Sistema hidràulic el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, 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 hidràulics 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 hidràulic.
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. La delimitació exacta de zones de protecció i domini públic hidràulic de les rieres i rius resta supeditada a les determinacions que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua, o altra autoritat competent.
4. No es podrà ocupar el Domini públic hidràulic 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.
5. Correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb els procediments administratius establert al *Reglament del Domini Públic Hidràulic*, aprovat pel *Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril*, i la *Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental*, 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.
6. Caldrà obtenir prèviament autorització administrativa per part de l'Agència Catalana de l'Aigua per la utilització dels recursos d'aigua, tan superficials com a 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.

Article. 46. Usos del sistema hidràulic

1. Ús dominant: lleure.
2. Usos compatibles: els necessaris per acomplir amb la funció d'adequar els traçats i els marges així com aquells per a dur a terme les canalitzacions oportunes.

Article. 47. Protecció del sistema hidràulic

1. Al llarg de tots els cursos fluvials de Sant Aniol de Finestres, i segons el *Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol* (BOE núm. 176, de 24/7/2001) es defineix una zona de servitud d'ús públic de 5 m. d'amplada a banda i banda que afecta també a canals i recs com a servitud d'aqüeducte als efectes de garantir l'ús, regular l'aprofitament de l'aigua i els treballs de manteniment dels canals. Així mateix es defineix una zona de policia de 100 m. d'amplada. Aquestes distàncies s'hauran de mesurar a partir de l'alineació que marquen els coronaments dels marges que limiten les lleres i no des de l'eix central de la llera. En aquestes zones caldrà prèviament obtenir l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua per a qualsevol obra o instal·lació que es vulgui fer.
2. Queda protegit l'espai situat a una distància igual o inferior als 25 m. de qualsevol captació o surgència natural d'aigua, si bé podran autoritzar-se les obres, plantacions i altres actuacions destinades a millorar les àrees contigües per potenciar-ne l'ús públic.
3. Les fonts mantindran una protecció radial de 50 m.

TÍTOL IV. DISPOSICIONS COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Article. 48. Regulació paramètrica general.

1. L'ordenació dels paràmetres i les condicions d'aplicació del POUM es defineix en cada capítol del present títol, segons els diferents elements que intervenen en la formació urbana: parcel·lació, edificació i ús. Segons l'anterior, els paràmetres reguladors d'aquest POUM es divideixen en:
 - Paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.
 - Paràmetres que regulen l'edificació. Inclou aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i l'edificació.
 - Paràmetres reguladors d'usos i activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent a la seva funció urbanística o a la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar, dintre de les diferents zones en què es divideix el conjunt del terme municipal.
2. Els paràmetres definits en aquest Títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones excepte quan les condicions particulars d'una zona concreta es determini el contrari o quan no siguin d'aplicació en una zona concreta.
3. D'acord amb la naturalesa pròpia del Sòl No Urbanitzable, aquest POUM estableix en el Títol VI, els paràmetres i condicions específics que han de regular les edificacions i els usos permesos en aquesta classe de sòl.

CAPÍTOL II. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ.

Article. 49. Parcel·la i Parcel·lació.

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 amb les normes mínimes establertes per la llei i aquest POUM, té la qualificació de solar.
2. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·laria (agrupació, subdivisió, segregació, divisió o variació geomètrica de les parcel·les) d'una parcel·la en dues o més, o de més d'una en una.

Article. 50. Parcel·la mínima.

1. És la unitat de sòl mínima, definida en cada zona, mitjançant superfície i/o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la finca.
2. Les dimensions i mida de la parcel·la mínimes, es regularan a la normativa específica de cada zona. El incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà o restringirà, l'edificació.
3. Les dimensions i mida de la parcel·la fan referència tant a la superfície com al front i fondària de la mateixa.

Article. 51. Front de parcel·la.

És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

Article. 52. Illa

És la superfície de sòl urbà o urbanitzable delimitada per les alineacions dels vials que l'envolten.

Article. 53. Condició de solar.

1. És la parcel·la que pel fet de reunir les condicions de superfície, dimensions, i urbanització establertes en aquest POUM i en la legislació urbanística superior aplicable, és apta per a ésser edificada immediatament.
2. Per atorgar la llicència d'edificació en sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi les següents condicions d'urbanització:
 - a) Que doni façana a vial públic i aquest estigui obert en tota l'amplada prevista.
 - b) Que compti com a mínim amb el servei d'aigua potable, evacuació de residuals, explanació i pavimentació del vial, encintat i pavimentació de voreres, enllumenat públic i subministrament d'energia elèctrica.
3. Els terrenys que reuneixin les condicions de l'apartat anterior però que els manqui la pavimentació i/o l'enllumenat públic podran obtenir llicència condicionada a allò que estableix l'article 41 de la LUC i la resta de legislació urbanística concordant, articles 45 i 237 del RLU.
4. Si el terreny dona a més d'una via s'aplicarà el mateix tractament per a totes.

CAPÍTOL III. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ.

SECCIÓ 1. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR O ÀMBITS DE PLANEJAMENT

Article. 54. Coeficient d'edificabilitat bruta.

Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a tota la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m²/m²).

Article. 55. Densitat màxima d'habitatges bruta.

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

Quan el resultat del nombre màxim d'habitatges no sigui un nombre sencer, el resultat s'arrodonirà per defecte si els dos primers decimals són inferiors o igual a 50, i per excés si els dos primers decimals són superiors a 50.

SECCIÓ 2. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

Article. 56. Tipus d'ordenació de l'edificació

El tipus d'ordenació de l'ordenació establert per aquestes Normes Urbanístiques són les següents:

1. **Edificació alineada a vial:** Correspon majoritàriament a una edificació entre mitgeres, tot al llarg dels carrers o vials, regida bàsicament per alçada reguladora màxima, que ve referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable. Aquests paràmetres s'estableixen bàsicament per l'amplada del carrer o per unes situacions històricament consolidades i de gran valor tradicional.
2. **Edificació aïllada:** establerta en atenció a la forma i superfície de parcel·la i regulada bàsicament en els següents factors: alçada màxima, edificabilitat, percentatge màxim d'ocupació de parcel·la i distàncies mínimes fins a les seves partions.

Article. 57. Edificabilitat neta o edificabilitat màxima de parcel·la.

1. **Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la:** Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).
2. S'entén per **edificabilitat màxima de parcel·la** el sostre màxim que pot assolir una parcel·la resultat de multiplicar la seva superfície pel seu coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl ($m^2st/m^2sòl$).
3. En les zones en les que l'edificabilitat es calcula a partir de la profunditat i el nombre de plantes edificables, aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensacions de volum, no comptabilitzant el possible sostre de la planta sotacoberta, ni el dels altells ni el dels cossos sortints.
4. En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el còmput de l'edificabilitat, es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, cossos sortints tancats i el 50% dels semitancats i la part de la planta sotacoberta amb una alçada superior a 1,90 metres.
5. En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat màxima a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

Article. 58. Densitat neta d'habitatges.

1. La densitat màxima d'habitatges és la relació entre la superfície construïda i el nombre màxim d'habitatges que s'admet en cada qualificació.
2. A l'efecte del càlcul del nombre màxim d'habitatges, la superfície construïda exclourà:
 - a) La superfície construïda situada sota rasant.
 - b) La planta sotacoberta.
 - c) Les superfícies construïdes dels cossos sortints i cossos auxiliars.
 - d) La superfície construïda, en els volums disconformes, que superi l'edificabilitat màxima permesa pel planejament vigent.
3. Quan el resultat del nombre màxim d'habitatges no sigui un nombre sencer, el resultat s'arrodonirà per defecte si els dos primers decimals són inferiors o igual a 50, i per excés si els dos primers decimals són superiors a 50.

Article. 59. Ocupació màxima de parcel·la.

1. L'ocupació màxima de parcel·la 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 ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació sobre i sota de la rasant, inclòs els soterranis i els cossos i elements sortints.
2. No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.

Article. 60. Volum màxim edificable.

El volum màxim edificable és el resultat de dividir el volum màxim admès en cada parcel·la per la superfície d'aquesta. Compta tot el volum que resultaria de definir un embolcall que deixés dintre seu tota l'edificació, tret dels cossos volats oberts, i inclosos els patis de ventilació, enllumenat, celobert i similars, definits per la legislació que regula els mínims d'habitabilitat dels habitatges. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m³/m²)

Article. 61. Planta baixa

1. Planta baixa de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les normes. La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible.
2. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes d'accés independent, segons les modalitats de semisoterrani i/o entresol.
3. Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc. i 2,60 m en el cas d'habitatges i aparcament vinculat a l'habitatge (v. fig. 1 i 2 de l'annex 2). Es podran col·locar fals sostres i reduir aquesta alçada lliure mínima en dependències de servei, sempre que no contradiguin la normativa sectorial d'aplicació
4. Per altell s'entén la part superior de les dues en què un sostre fet a una certa alçària divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior. No es permet la construcció d'altells de planta baixa.

Article. 62. Plantas soterranis.

1. Són les situades sota de la planta baixa.
2. No s'hi permet l'ús d'habitatge independent, però si espais vinculat a habitatges situats a plantes superiors.
3. Només es permetrà la construcció de plantes soterranis quan aquestes puguin evacuar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.
4. L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis és de 2,30 metres. (v. fig. 2 de l'annex 2)

Article. 63. Plantas pis.

1. Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
2. Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,60 metres (v. fig. 1 i 2 de l'annex 2). Es podran col·locar fals sostres i reduir aquesta alçada lliure mínima en dependències de servei, sempre que no contradiguin la normativa sectorial d'aplicació.

Article. 64. Espais sotacoberta.

1. És aquella situada entre el darrer forjat teòricament possible de l'edifici i la coberta inclinada (v. fig. 1 de l'annex 2).
2. Es destinarà a trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edificació, o com ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior. En aquest cas no podrà constituir mai un habitatge independent i la seva superfície o destí no serà condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que ampliïn.
3. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada que es separen 1 metre de les façanes de l'edifici. Es prohibeixen els solàriums o banyeres.

Article. 65. Planta coberta

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

2. La coberta dels edificis serà amb coberta inclinada i/o terrat pla.
3. Els materials d'acabat de les cobertes planes no podran desentonar amb l'entorn, pel seu material o pel seu color. Les cobertes amb teulada utilitzaran teules àrabs o de ciment de color vermell, excepte els edificis aïllats industrials que es permet la cobertura en pendent amb altres materials.
4. Per a aquells edificis acabats amb coberta inclinada (v. fig. 1 de l'annex 2), la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec o del pla inferior del forjat inclinat que la formi. El cantell del ràfec o del forjat inclinat no podrà ser superior a 30cm. Com a màxim la coberta arrencarà des de l'alçada reguladora màxima i, també com a màxim, 40 cm per sobre de l'últim forjat permès.
 - a) El pendent de la coberta no podrà ser superior del 35%, excepte que la normativa específica de la zona indiqui un altre pendent màxim.
 - b) Per sobre dels plans definits per a la teulada, podran sobresortir:
 - elements de ventilació i xemeneies.
 - antenes i altres instal·lacions radio elèctriques.
 - claraboies dels celoberts i plaques fotovoltaïques, que hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.
 - Les caixes d'escala i la sala de màquines de l'ascensor. En els tres primers metres a partir de la façana a carrer i a pati d'illa hauran de quedar per sota dels pendents de la coberta.
5. Per a edificis acabats en terrassa (v. fig. 2 de l'annex 2) es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis.
 - a) Per sobre d'aquest pla es podrà situar:
 - la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm.
 - les baranes i altres elements de coronament de façana de caràcter exclusivament decoratiu, que tindran una alçada màxima d'1,40 metres per sobre de l'últim element resistent.
 - b) Dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats amb el pendent màxim permès a la zona per cobertes inclinades, aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima, es podran instal·lar:
 - cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor
 - les claraboies dels celoberts
 - la caixa d'escala.
 - Plaques fotovoltaïques.

Es separaran com a mínim 3 metres de la façana al carrer o al pati d'illa, els cossos tindran una coberta plana i l'alçada des de l'alçada reguladora (pla superior de l'últim forjat) no serà superior a 2,80 metres.

Per sobre del gàlib definit al paràgraf, anterior només es permet que sobresurtin:

 - els elements de ventilació i xemeneies,
 - antenes i altres instal·lacions radio elèctriques.

Article. 66. **Façanes i mitgeres.**

1. **Façana principal:** és el tram del perímetre de l'edificació que limita directament -o a través d'un espai lliure, fruit d'una reculada- amb el vial.
2. **Façana posterior:** és el tram del perímetre de l'edificació que dona front a l'espai lliure interior de l'illa, o de la parcel·la.
3. **Façanes laterals:** són els trams de l'edificació que no constitueixen façana principal ni posterior
4. **Mitgera:** és la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les contigües, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi amb celoberts o patis de ventilació.
5. Les façanes d'un edifici s'ajustaran a les següents determinacions:
 - a) Les façanes es tractaran amb acabats propis, prohibint-se deixar vista l'obra aparellada per ser recoberta.
 - b) No es permeten tractament de façanes amb colors que no guardin relació d'harmonia amb el conjunt.
 - c) A la façana de cada edifici el propietari està obligat a col·locar el número corresponent de carrer.
 - d) Les arestes de les obertures i finestres, sens perjudici del què disposa la Compilació de Dret Civil Català en matèria de servituds, es separaran com a mínim 0,40 metres del pla de la paret

mitgera. Si les parets formen un angle agut, la distància mínima entre les obertures i finestres i la línia d'unió d'ambdues parets ha de ser d'un metre.

6. Les mitgeres d'un edifici s'ajustaran a les següents determinacions:
- Totes les mitgeres vistes es tractaran amb materials i acabats propis de façana. Es prohibeixen els envans pluvials vistos, així com l'aïllament descobert.
 - En la creació d'una mitgera, sigui de nova edificació o d'una ja existent i que quedi consolidada per les obres realitzades, el propietari que demani la llicència que origina la creació de la mitgera, estarà obligat a donar-li tractament de façana, a tots els casos i a càrrec seu.
 - En aquells casos en què la mitgera s'edifiqués de manera immediata, sigui perquè s'ha sol·licitat el corresponent permís d'obres o es vagin a iniciar les obres de la finca veïna, s'exonerà de donar acabat de façana a la mitgera que no quedi vista. Les façanes i mitgeres es conservaran en condicions de seguretat, salubritat i ornat públic.

Article. 67. **Cossos sortints** .

- Els cossos sortints poden ser tancats, semitancats i oberts. Són cossos sortints tancats aquells que tenen tots els costats amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tanquin algun dels seus costats laterals amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints oberts les terrasses, balcons i altres voladissos amb únicament baranes.
- Els cossos sortints es computaran a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa i a efectes de separacions a límits de parcel·la.
- La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà el 100 per cent com a superfície de sostre edificable.
- La superfície en planta del cossos sortints semitancats computarà el 50 per cent com a superfície de sostre edificable.
- Els cossos sortints oberts no computaran com a superfície de sostre edificable.

Article. 68. **Elements sortints** .

Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, de l'espai lliure d'interior d'illa o de l'espai lliure de la parcel·la. Són els ràfecs de teulada, cornises i sòcols, i també les viseres i marquesines. Els elements no permanents (anuncis, rètols, elements de senyalització, tendals, ...) no tenen la consideració d'elements sortints.

Article. 69. **Ventilació i il·luminació**

En els edificis d'habitatges, en tots els casos, les sales d'estar i els mejadors-estars hauran de ventilar directament a espai lliure, carrer o pati d'illa. En els edificis d'habitatges, els dormitoris i sales interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació per mitjà al menys de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o sales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

Article. 70. **Celoberts**.

Espai no edificat situat dintre del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.

- Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.
- La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts es regiran per la normativa sectorial d'aplicació (Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, o aquella legislació que la modifiqui o substitueixi).
- Les parets dels celoberts mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.
- El celoberts serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixtos.

Article. 71. **Patis de ventilació.**

Espais no edificats d'igual significació que els celoberts però a destinats a il·luminar i ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances. S'entén per estança sala o habitació on s'habita normalment i que no es destinat a dormitori,

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos, com els celoberts.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació es regiran per la normativa sectorial d'aplicació (Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, o aquella legislació que la modifiqui o substitueixi).
3. Els patis de ventilació mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.

Article. 72. **Sòl de parcel·la lliure d'edificació.**

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, fondària edificable,...). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació construïda a la parcel·la.

Article. 73. **Piscines.**

1. La superfície ocupada per les piscines no computarà a efectes d'ocupació de parcel·la si no sobresurten del terrenys definitiu en edificacions aïllades i més de 60cm del terreny natural en edificacions segons alineació a vial.
2. Aquestes construccions s'hauran de retirar dels límits de la parcel·la 1,00 metres, mesurats des de la paret interior del vas. Les casetes de bombes seran soterrades i també hauran de separar-se 1,00 metres dels límits de parcel·la.

Article. 74. **Tanques.**

1. Les tanques s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants del carrer.
2. Les tanques de separació entre dos predis veïns i de límits al carrer, es tractaran amb acabats propis, prohibint-se deixar vista l'obra aparellada per ésser recoberta.
3. Les tanques a nivell de planta baixa entre veïns i al carrer seran opaques fins una alçada de 0,50 metres i calades o vegetals fins a una alçada de 1,80 metres, mesurades des de la rasant del carrer. En el cas de terrenys amb desnivell la tanca s'haurà de dividir en trams sense que es sobrepassi en cap punt l'alçada de 2,10 metres.
4. Les tanques a nivell de planta pis entre predis veïns han de tenir una alçada opaca de 1,80 metres.
5. En els projectes arquitectònics unitaris d'edificis plurifamiliars o habitatges en filera, les tanques seran unitàries per tot el conjunt.
6. Es prohibeixen les tanques amb recobriments plàstics.

SECCIÓ 3. PARÀMETRES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

Article. 75. **Alineació de carrer o de vial.**

És la línia en planta que estableix el límit entre les parcel·les urbanes i el vial.

Article. 76. **Alineació de l'edificació o línia de façana.**

1. És la línia on s'ha de situar l'edificació, coincidint o no amb l'alineació de carrer o vial.
2. Aquesta alineació ve indicada en els plànols d'ordenació, admetent-se reajustaments d'alineacions i rasants en els termes establerts per l'article 180.4 de la LU.
3. Només es permeten cap tipus de reculades que no estiguin grafiades en els plànols d'ordenació.

Article. 77. **Planta baixa d'un edifici referida al carrer**

1. La planta baixa és aquella que té el paviment situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la.
2. Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.
3. En els casos de parcel·les en front a dos carrers oposats, es referirà la cota de la planta baixa a cada front, com si es tractés de parcel·les diferents de profunditat meitat per a cada una d'elles.

Article. 78. **Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer**

1. Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada (sota ràfec o sota forjat inclinat o de la seva projecció si no arriba a façana) o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.
2. En les plantes reculades l'alçada reguladora es calcula projectant l'última planta reculada a façana i aplicant les mateixes característiques que l'anterior.
3. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
4. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari l'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim segons les dimensions que s'assenyalen en la següent taula:

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
1 (B)	4,00 m
2 (B + 1P)	7,00 m
3 (B + 2P)	10,10 m

Taula número 1

En els edificis amb més plantes permeses s'incrementarà l'alçada reguladora màxima en tres metres deu centímetres (3,10 metres) per cada planta.

5. Per sobre de l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements admesos sobre l'última planta definit en aquestes Normes.

Article. 79. **Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer.**

1. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer s'aplicarà a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles es seguiran les següents:
2. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:

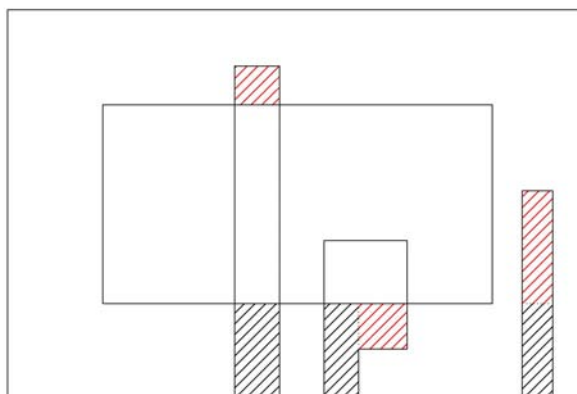
- a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre les cotes dels extrems i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt (v. fig. 3 de l'annex 2).
 - b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta (v. fig. 4 de l'annex 2).
3. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà, si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.
 4. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà es regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

Article. 80. **Nombre de plantes referit al carrer.**

1. És el nombre màxim de plantes edificables que poden situar-se dintre de l'alçada reguladora màxima establerta per a cada zona, i que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.
2. El nombre de plantes màxim s'estableix en els plànols d'ordenació o en la normativa específica de cada zona.

Article. 81. **Profunditat edificable.**

1. Profunditat edificable és la distància perpendicular a l'alineació de l'edificació, entre la façana principal a vial i la façana posterior de l'edifici, que limita l'edificació per la part posterior i defineix l'alineació posterior de l'edificació.
2. La profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa.
3. La profunditat edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació i/o en la normativa específica de cada zona.
4. Les parts de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part del pati d'illa. No seran edificables encara que els correspongués més edificabilitat per una altra alineació de vialitat si no tenen façana a aquest carrer. Tindran la mateixa restricció les porcions de solar que, tot i estar contingudes dins del gàlib que en resulta de les profunditats edificables, es trobin en les següents situacions:



Article. 82. **Espai lliure interior d'illa o pati d'illa.**

1. És l'espai lliure d'edificació possible.
2. Els patis d'illa, que la normativa assenyala com a espai lliure, no es permet cap tipus d'edificació, excepte les piscines que no sobresurti més de 60cm de la cota del terreny. Les construccions auxiliars

i els cossos sortints hauran d'estar incloses en la fondària edificable o ocupació màxima permesa, excepte que la zonificació determini una altra cosa.

Article. 83. **Cossos sortints**

Els cossos sortints es regularan en les edificacions segons alineació a vial, d'acord amb les condicions següents:

- a) Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa.
- b) Únicament es permet cossos sortints oberts.
- c) La longitud dels cossos sortints oberts poden ocupar tota la longitud de façana respectant la distància mínima a mitgeres.
- d) El límit lateral del vol dels cossos sortints s'haurà de separar de la paret mitgera una distància mínima d'1,00 metres.
- e) L'alçària lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints és de 3,50 metres.

Article. 84. **Elements sortints**

1. S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 2,50 metres per sobre de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de 0,45 metres
2. Els ràfecs tindran un vol màxim des de la línia de façana de 0,45 m.

Article. 85. **Ocupació de la planta soterrani.**

Si la normativa de la zona no diu el contrari les plantes soterranis tindran la mateixa ocupació que la planta baixa possible.

SECCIÓ 4. PARÀMETRES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Article. 86. **Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny**

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada (sota ràfec o sota forjat inclinat) o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions, per sobre de la qual només es permet la planta coberta.
3. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari l'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim segons les dimensions que s'assenyalen en la següent taula:

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
1 (B)	4,00 m
2 (B + 1P)	7,00 m
3 (B + 2P)	10,10 m

Taula número 2

En els edificis amb més plantes permeses s'incrementarà l'alçada reguladora màxima en tres metres deu centímetres (3,10 metres) per cada planta. Les alçades anteriors no s'aplicaran en les zones industrials.

Article. 87. **Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la**

1. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant natural del terreny.

Article. 88. **Nombre de plantes referit a la parcel·la.**

1. És el nombre màxim de plantes edificables que poden situar-se dintre de l'alçada reguladora màxima establerta per a cada zona, i que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.
2. En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin consideració de planta baixa, es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una d'aquestes parts (v. fig. 5i 6 de l'annex 2).
3. En els casos en què per raó pendent del terreny l'edificació es disposi esglaonadament, l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Article. 89. **Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny.**

Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu (v. fig. 7 i 8 de l'annex 2).

Article. 90. **Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny.**

Tindrà la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim un metre per sobre del terreny definitiu (v. fig. 7 i 8 de l'annex 2).

La part de planta semisoterrada que sobresurti més d'un metre del nivell exterior del terreny, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

Article. 91. Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions sobre rasant com els seus cossos sortints, llevat que es tracti de rampa per donar accés des de l'exterior als usos permesos en aquests.
2. Els ràfecs podran envair les franges de separació mínimes obligatòries fins a una distància màxima de 45 cm.

Article. 92. Ocupació de la planta soterrani

Si la normativa de la zona no diu el contrari, l'ocupació de la planta soterrani està limitada pel percentatge d'ocupació.

Article. 93. Adaptació topogràfica del terreny

1. A efectes de les adaptacions topogràfiques s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme.
2. En les zones edificables amb la tipologia aïllada, les plataformes d'anivellació de terrenys possibles s'ajustaran a les següents limitacions:
 - a) El màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà d'1,00 metre per sobre o per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.
 - b) Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar en la part vista una altura de 2,00 metres. Construccions auxiliars
1. En les zones on sigui permesa les construccions auxiliars al servei dels edificis principals, aquestes es destinaran a porteria, garatge particular, locals per guardar material de jardineria i de piscines, vestuaris, rebost, i altres per l'estil.
2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que s'estableix en la regulació de cada zona, quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes a les partions de parcel·la.
3. Les barbacoes i pèrgoles no podran ocupar les franges mínimes de separació obligatòries a límits i computaran a efectes d'ocupació. Les barbacoes si a més de la xemeneia de fums estan cobertes amb teulat també computaran a efectes d'edificabilitat.

CAPÍTOL IV. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

SECCIÓ 1. SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

Article. 94. Definicions generals

1. Definició d'activitat. Activitat és tota acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi o el consum.
Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent (Llei 3 / 1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental i el Decret 136 / 1998, de 18 de maig , que aprova el seu Reglament).
2. Definició d'instal·lació. És aquell conjunt d'edificis, d'equipaments, de maquinària i d'infraestructures de què es compon un establiment o centre on s'exerceix una o diverses activitats.

Article. 95. Classificació dels usos

A efectes d'aquest POUM i del seu posterior desenvolupament, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

- a) Segons la seva funció urbanística. El Pla, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals i específics
- b) Segons la permissibilitat: El Pla, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, no compatibles i complementaris.
- c) Segons el domini. El Pla, segons aquest criteri diferencia entre els usos públics, privats i col·lectius.

Article. 96. Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos generals

1. Els usos generals són els que el POUM estableix genèricament pels a determinats àmbits i sectors de desenvolupament de les seves determinacions i pels sistemes en les diferents categories de sòl.
2. Als efectes de definir l'ús o usos dominants en un determinat espai, els usos específics s'agrupen en els següents usos generals:
 - Ús residencial
 - Ús terciari
 - Ús industrial
 - Ús rural
 - Comunicacions
 - Equipaments comunitaris
 - Serveis tècnics
 - Espais lliures
3. El present POUM defineix els usos generals de la forma següent:
 1. ÚS RESIDENCIAL: És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges. També inclou aquell ús destinat a habitatge dotacional públic i de protecció pública o assequible, a allotjaments comunitaris, com poden ser residències, llars de vells, de matrimonis o de jovent, i a l'allotjament temporal per a transeünts com poden ser hotels, apart-hotels, motels i en general els del ram d'hostaleria.
 2. ÚS TERCIARI: Comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns, productes o

mercaderies, àdhuc en aquells supòsits que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global terciari els usos específics de comerç, oficines i serveis, restauració i recreatiu, estació de servei i aparcament.

3. **ÚS INDUSTRIAL:** Comprèn les activitats de tipus industrial i magatzem. Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos o processos tècnics utilitzats.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global industrial els usos específics de magatzem, industrial i logístic.

4. **ÚS RURAL:** Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació i aprofitament sostenible dels recursos naturals, agrícoles, silvícoles, etc., incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesà d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins de l'ús rural els usos específic agrícola, ramader, forestal i ecològic-paisatgístic.

5. **ÚS DE COMUNICACIONS:** Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari, ...) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús d'infraestructura de comunicació l'ús específic de serveis viaris.

6. **ÚS D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS:** Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans 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.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global d'equipament els usos específics següents: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu, religió i cementiri.

7. **ÚS DE SERVEIS TÈCNICS:** Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global de serveis tècnics els usos específics següents: serveis tècnics i mediambientals i serveis urbans.

8. **ÚS D'ESP AIS LLIURES:** comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans, comprèn el conjunt d'activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans, així com les del gaudi del paisatge a desenvolupar en els espais oberts amb funcionalitat múltiple, ambiental, de lleure, pedagògica, entre d'altres.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús d'espais lliures l'ús específic del lleure.

Article. 97. Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos específics

1. Els usos específics són els que el POUM estableix detalladament per a les zones i sistemes en les diferents categories de sòl.

2. Als efectes de regular la seva implantació, el Pla defineix i determina els usos específics següents:

- Habitatge
- Habitatge rural
- Residència
- Comerç
- Oficines i serveis
- Restauració
- Recreatiu
- Magatzem

- Industrial
- Logístic
- Estació de servei
- Aparcament.
- Serveis viaris
- Serveis tècnics i mediambientals
- Tallers de reparació de vehicles
- Educatiu
- Sanitari
- Assistencial
- Esportiu.
- Cultural.
- Associatiu
- Administratiu
- Religios.
- Cementiri
- Serveis urbans
- Activitats extractives
- Lleure.
- Agrícola
- Ramader
- Forestal
- Ecològic – paisatgístic

3. El present POUM defineix els usos específics de la forma següent:

1. HABITATGE

Es defineix com a tot recinte independent que està destinat a ser habitat per persones. Les presents Normes inclouen en l'ús d'habitatge, l'habitatge unifamiliar i l'habitatge plurifamiliar.

- a) Habitatge unifamiliar: és el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat (habitatge unifamiliar aïllat) o agrupat verticalment amb un altre habitatge (habitatge unifamiliar adossat –filera- o aparellat –bifamiliar-), amb accés exclusiu i independent.
- b) Habitatge plurifamiliar: és l'edifici constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

2. HABITATGE RURAL

És aquell habitatge familiar que estigui directament i justificadament associat i vinculat a una de les activitats d'explotació agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals, que tingui relació amb la naturalesa i destinació de la finca, de manera que la capacitat productiva de l'explotació permeti el sosteniment de l'economia familiar agrària, i sempre que s'ajusti als plans i normes del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural.

3. RESIDÈNCIA

És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris. Les presents Normes inclouen en l'ús de residència les residències especials, les diferents fórmules de residencial mòbil, el turisme rural en masies i l'ús hotelier.

- a) Residencial especial
Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitats de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, residències d'estudiants, religioses, etc.
- b). Residencial mòbil
Comprèn aquelles fórmules residencials no relacionades amb una edificació, com ara càmpings i similars. Correspon a espais no edificats (sense fonaments ni xarxa de serveis) per l'allotjament i / o acomodament temporal o permanent. Inclou les funcions d'aparcament de " rulots " o similars dins d'aquest ús.
- c). Turisme rural
Comprèn els allotjaments col·lectius destinats exclusivament a l'ús genèric de residència en habitatges rurals.

d) Hoteler

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent com poden ser els hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hostaleria i els seus serveis.

4. **COMERÇ**

Comprèn els establiments comercials, que són els locals i les instal·lacions, cobertes o sense cobrir, oberts al públic, de caràcter individual o col·lectiu, que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs.

Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments situats en un o diversos edificis, connectats o no entre si, en els quals es duen a terme les activitats respectives d'una manera empresarialment independent. Són establiments de caràcter col·lectiu el centre comercial, quan els establiments es troben en un mateix edifici o en dos o més que estan comunicats; el recinte comercial, quan dos o més establiments s'agrupen en diversos edificis en un mateix espai, no són recintes comercials els conjunts d'establiments situats en locals dels baixos dels edificis destinats a habitatge o oficines, sempre que estiguin situats dins de la trama urbana consolidada; i la concentració comercial, quan fora de la trama urbana consolidada concorren dos o més establiments dedicats al comerç al detall en una distància inferior a 300 m entre ells.

Les diverses tipologies d'establiments comercials es fixen d'acord amb la legislació sectorial d'equipaments comercials.

El creixement de l'oferta comercial al detall en forma de mitjà i gran establiment comercial, incloses les excepcions previstes, estarà subjecte a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (D 379/2006, de 10 d'octubre), i aquella legislació que la substitueixi o modifiqui.

5. **OFICINES**

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

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 o similars.

6. **RESTAURACIÓ**

Comprèn els locals i establiments on l'activitat que es desenvolupa permet elaborar i transformar productes alimentaris per ser consumits en el mateix local, així com la venda de begudes. El sector de la restauració inclou restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, wiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

Poden ser dels següents tipus:

- a) Restauració tipus I : bars
- b) Restauració tipus II : bar-restaurant
- c) Restauració tipus III : restaurants

7. **RECREATIU**

Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

- a) Recreatiu tipus I : Bingos, cafè teatre i cafè concert, i altres activitats recreatives semblants.
- b) Recreatiu tipus II : Bars musicals, discoteques, sales de ball, sales de festes, i altres activitats recreatives similars.

No es permet l'ús recreatiu en els patis d'illa, ni a l'espai lliure de zones residencials amb tipologia aïllada.

8. MAGATZEM

Comprèn les activitats destinades a la conservació, dipòsit i guarda de productes, on no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos, amb exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i sense servei de venda directa.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial o comercial contigua, es considerarà tot el conjunt com integrat a l'activitat principal.

Els magatzems situats al nucli urbà hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.

9. INDUSTRIAL

Comprèn les activitats manufacturades, les d'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, les d'envasat i embalatge així com les d'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats, així com els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que, per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns.

Dintre la regulació general de l'ús industrial, el POUM estableix la següent diferenciació:

a) Indústria- taller

Comprèn aquells tallers i establiments, de caràcter individual o familiar, no molestos ni perillosos per l'habitatge i l'entorn, destinats a activitats de reparació, transformació i manteniment de productes a petita escala, que compleixen tots els paràmetres perquè les activitats que en ells s'hi desenvolupin siguin considerades com innòcues d'acord amb la corresponent Ordenança Municipal.

Aquests establiments tindran, a més, les següents limitacions:

Superfície útil màxima: 100m²

Càrrega de foc: inferior a 100Mcal/m²

Horari de treball: diürn

b) Indústria tipus I

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial i que no produeixen efectes molestos ni siguin perilloses respecte l'habitatge i l'entorn, amb horari de treball únicament diürn.

S'inclou en aquesta categoria les petites indústries i els tallers de manteniment de vehicles del ram mecànic i d'electricitat, entesos com activitat mixta d'indústria i servei que són compatibles amb l'ús residencial, però no els tallers del ram de planxa o pintura.

c) Indústria tipus II

Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn, que poden produir efectes molestos sobre altres usos i que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, no es poden admetre al costat de l'habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats.

Comprèn, en general, la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

Els tallers de reparació de vehicles del ram de planxa i pintura, s'inclouen en aquest grup.

d) Indústria tipus III

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

L'ús industrial ve regulat a través d'unes categories (Secció Segona d'aquest Capítol) que el classifiquen tenint en compte les incomoditats, les possibles afectacions al medi ambient, la seguretat i la salut de les persones i per l'entorn on són situades.

Els magatzems vinculats a indústries situats al nucli urbà hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.

10. LOGÍSTIC

Comprèn les activitats destinades als serveis tecnològics i de telecomunicacions i a les funcions de transport i distribució de mercaderies i de productes en general, vinculats a les funcions de fragmentació de la càrrega i de distribució de la ciutat.

S'inclouen en l'ús logístic els serveis tecnològics, serveis a la producció, serveis informàtics, serveis de comunicació, recerca i desenvolupament, serveis a les activitats comercials, serveis de transport i distribució de mercaderies (recaders i dependències de les empreses de transport destinades a la recepció de paquets desagregades)

11. ESTACIÓ DE SERVEI

Comprèn les instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:

- a) Tres aparells sortidors pel subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.
- b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire.
- c) Equip d'extinció d'incendis.

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

12. APARCAMENT

És el destinat a l'estacionament i guàrdia 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. Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics.

Perquè s'admeti la destinació exclusiva d'un edifici a l'ús d'aparcament, cal que, en la regulació de la zona corresponent s'especifiqui la seva possible exclusivitat. Pel contrari, quan l'ús d'aparcament només sigui compatible, s'entendrà que aquest serà complementari a d'altres usos.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la Secció Quarta d'aquest mateix Capítol.

13. SERVEI VIARI

Comprèn aquelles instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa viària, que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses 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 els serveis ITV, les bàscules, l'aparcament en superfície, les estacions de camions i transport públic rodat, etc.

14. TALLERS DE REPARACIÓ DE VEHICLES

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial.

No inclouen els tallers de planxisteria o pintura que tindran la consideració d'indústria de tercera categoria.

15. 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, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic.

Inclou també les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de compostatge, reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

16. EDUCATIU

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

17. SANITARI

Comprèn els serveis destinats al tractament o allotjament de malalts: hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiment similars.

18. ASSISTENCIAL

Comprèn els serveis destinats a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que, en general, no estan incloses en altres usos: inclou els allotjaments comunitaris com residències, asils, llars de vells, etc. així , com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, 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, etc.

19. ESPORTIU

Comprèn les activitats relacionades amb 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, squash, piscines i similars.

20. CULTURAL

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, espais d'exposicions, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

21. ASSOCIATIU

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

22. ADMINISTRATIU

Comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública.

23. RELIGIÓS

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

24. CEMENTIRI

Comprèn l'ús de cementiri, així com les construccions i instal·lacions destinades a la incineració de restes.

Es permet l'ús d'un habitatge per a guarda i manteniment.

25. SERVEIS URBANS

Comprèn els locals i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus (bombers, policia, correus, protecció civil, neteja, etc.). Els serveis funeraris s'inclouen en aquest ús, sempre que compleixin les condicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent.

26. ACTIVITATS EXTRACTIVES

Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres.

27. LLEURE.

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

28. AGRÍCOLA

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesà d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola.

29. RAMADER

Comprèn les activitats ramaderes relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

30. FORESTAL.

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos.

31. ECOLÒGIC - PAISATGÍSTIC

Comprèn aquelles activitats dirigides a la preservació d'espais no edificats, a la defensa i potenciació de la diversitat biològica i conservació del patrimoni natural del municipi, o de determinats hàbitats naturals d'interès, la protecció de conques hidrogràfiques i a la intervenció i gestió del paisatge.

Article. 98. Classificació d'usos segons la permissibilitat

1. D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos el POUM estableix la següent classificació:
 - a) Usos dominants: S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-se.
 - b) Usos compatibles: S'entén per ús compatible aquell ús que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant. Són els que poden ser simultanis o coexistir.
 - c) Usos incompatible: S'entén per ús incompatible aquell ús que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.
 - d) Usos complementaris: S'entén per ús complementari aquell que sense entrar amb contradicció amb els usos dominants o compatibles de la zona o sistema, els complementa en una proporció minoritària.
2. Aquest POUM fixa, com a obligatori, l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes per a cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

Article. 99. Classificació d'usos segons el domini.

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

Article. 100. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.

El present Pla regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

1. En el sòl urbà consolidat, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles corresponents.
2. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, els plans especials o parcials precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.
3. En el sòl no urbanitzable el Pla regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i els objectius de cada zona en les que es divideix el sòl no urbanitzable.

SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE LA COMPATIBILITAT DELS USOS I LES ACTIVITATS

Article. 101. Definició d'activitat classificada

1. El sistema municipal d'intervenció administrativa en les activitats i instal·lacions que es desenvolupin o realitzin en el terme municipal, serà regulat d'acord a la Llei 3 / 1998 i, en el seu cas, a través de les corresponents Ordenances Municipals
2. A tal efecte, s'entén per activitat classificada l'exercici o explotació d'una indústria, taller, establiment, granja, instal·lació, aparcament, magatzem o qualsevol altra actuació pública o privada que afecti al medi ambient, la seguretat o la salut de les persones, la flora, la fauna o els béns.

Article. 102. Regulació específica dels usos i les activitats

Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions de dos nivells de regulació següents:

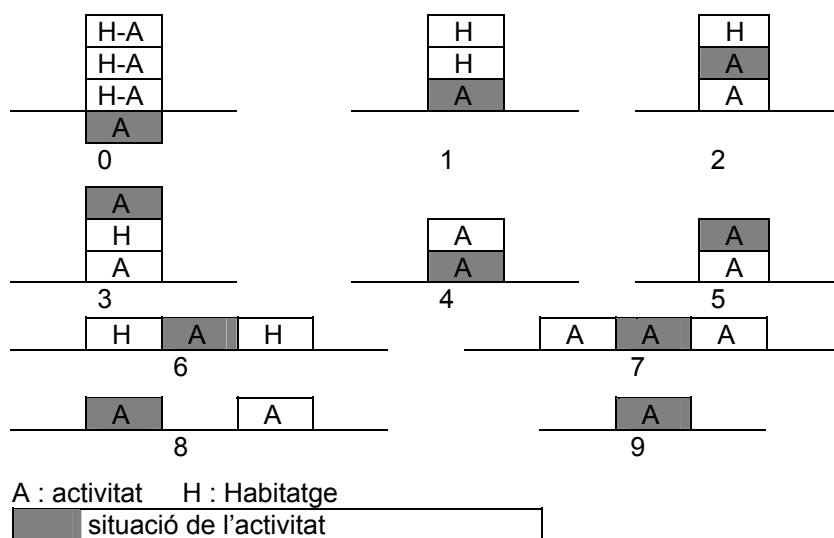
1. Les que s'estableixen per a cada zona (usos principals, compatibles, incompatibles i complementaris).
2. Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.

Article. 103. Situacions relatives de les activitats

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. Segons aquesta ubicació s'estableixen i identifiquen les següents situacions (veure els gràfics d'aquest article)

Situació	Ubicació de l'activitat
0	Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos
1	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
2	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges. Activitat situada en planta pis d'edificis d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors
3	Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.
4	Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges
5	Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges
6	Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
7	Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
8	Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.
9	Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans

Gràfics que representen les situacions relatives de les activitats



Article. 104. Usos específics en relació a les actuacions relatives

Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç	<120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	120 a 400m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	400m2 a 1300m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Comerç i gran	(>1300m2)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Oficines i Serveis		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Hoteler		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Restauració		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Recreatiu	<100 persones	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	>100 persones	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Indústria taller		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Indústria tipus I		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Indústria tipus II		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Indústria tipus III		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Magatzems		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Serveis tècnics i mediambientals		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Tallers de reparacions Vehicles		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Aparcament		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Estació de Serveis		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Educatiu	<120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	>120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Sanitari assistencial	<120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	>120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Esportiu		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Associatiu	<120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	>120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Cultural		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Religiós		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

□ Ús no permès ■ Ús permès

Article. 105. Regulació supletòria

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament, en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

Article. 106. Simultaneïtat d'usos

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable quant al nivell d'incidències sobre l'entorn i el mediambient.

Article. 107. Indicacions sobre els aspectes ambientals

Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat industrial serà d'obligat compliment l'adopció de les següents mesures respecte:

1. Aigües residuals:

- a) Totes les aigües residuals generades s'hauran d'evacuar a través de la xarxa de clavegueram la qual haurà d'estar connectada amb el corresponent sistema de depuració.
- b) Cal que les indústries amb efluent contaminant disposin d'un sistema de pretractament i depuració en origen, que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per la Junta de Sanejament o per l'organisme al càrrec d'aquesta gestió.

2. Residus:

- a) Caldrà que les activitats generadores de residus utilitzin les millors tecnològiques a l'abast per reduir la producció de residus, garantir la seva valorització i facilitar la recuperació de subproductes.
- b) L'eliminació dels residus no susceptibles de valorització es durà a terme en plantes degudament legalitzades. Els productors de residus de nova implantació hauran de justificar la gestió d'aquests en el tràmit per a la concessió de la corresponent llicència ambiental.

3. Ambient atmosfèric

- a) Emissions a l'atmosfera. Totes les activitats industrials amb focus emissors de fums i gasos, estan obligades a limitar els nivells d'emissió als límits admissibles fixats pel "Decreto 833/1974", de 6 de febrer, de desplegament de la "Ley 38/1972 de protección del ambiente atmosférico" i normativa concordant, així com donar compliment a les determinacions de la legislació esmentada i les determinacions de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric, Llei 7/89, de 5 de juny i Llei 6/1996, de 18 de juny, ambdues de modificació de la Llei 22/1983 i Decret 322/1987 de desplegament de la Llei 22/1983 i altra normativa vigent d'aplicació. Per aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió requeriran els nivells que es determinin, en el seu cas, a la llicència municipal per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris i permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyali a l'esmentada llicència.
- b) Sorolls i vibracions i contaminació lumínica. En quant a la regulació d'aquests factors s'aplicarà allò que disposa la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, el Decret 82/2005, de 3 de maig, que desenvolupa la Llei 6/2001.

SECCIÓ 3. CÀRREGA I DESCÀRREGA

Article. 108. Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega

Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:

- a) Comerç de mitjana i gran superfície.
- b) Indústria de superfície superior a 400 m².
- c) Magatzem de superfície superior a 200 m².

Article. 109. Condicions de la càrrega i descàrrega

1. La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior del local o dins del límit de la parcel·la i tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 10 metres de llarg i 3 metres d'amplada, lliure de tot obstacle. En qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual, totalment a l'interior.
2. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.
3. L'amplada de l'accés serà com a mínim de 4 metres en càrrega d'amplada igual o inferior a 6 metres o de 3 metres en carrers d'ample superior a 6 metres.
4. En el cas d'accessos inferiors als indicats al paràgraf anterior, o d'activitats que, pel tipus de primeres matèries emprades o dels productes acabats necessitin vehicles de dimensions superiors a 2 x 6 metres, caldrà justificar expressament en el projecte d'instal·lació la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats sense entorpir el trànsit.

SECCIÓ 4. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT

Article. 110. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.

1. En totes les edificacions de nova planta, en les reformes amb augment del nombre d'habitatges i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del 50%, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent. Ja sigui a l'interior del mateix edifici, o en terrenys edificables del mateix solar.
2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà per analogia l'assenyalat en l'esmentat article.

Article. 111. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries.

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina la necessitat de disposar d'un nombre de places d'aparcament en funció dels usos i del sostre permessos en cada zona. Un cop aplicats aquests coeficients, la fracció s'arrodonirà per sobre per tal d'obtenir la corresponent reserva d'aparcament.

1. Ús d'habitatge:
Una plaça per cada habitatge.
2. Ús oficines i serveis (edificis públics o privats) :
Una plaça cada 50 m² de superfície construïda, sempre que aquesta sigui superior a 100 m². No serà d'aplicació aquesta previsió de places d'aparcament si per aplicació d'aquest criteri resulta inferior a cinc places (5).
3. Ús comercial:
 - a) de superfície de venda total inferior a 700 m²: una plaça per cada 50 m² de superfície construïda, sempre que la superfície de venda sigui superior a 100 m²
 - b) Ús comercial de superfície de venda total superior a 700 m² : vuit places per cada 100 m² de superfície de venda.
No serà d'aplicació aquesta previsió de places d'aparcament si per aplicació d'aquest criteri resulta inferior a cinc places (5).
4. Ús hotelier. Una plaça per cada 8 habitacions. No serà d'aplicació aquesta previsió de places d'aparcament si per aplicació d'aquest criteri resulta inferior a cinc places (5).
5. Industrial i magatzem: Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 100m² construïts. No serà d'aplicació aquesta previsió de places d'aparcament si per aplicació d'aquest criteri resulta inferior a cinc places (5).
6. Sanitari: Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 10 llits. No serà d'aplicació aquesta previsió de places d'aparcament si per aplicació d'aquest criteri resulta inferior a cinc places (5).
7. Recreatiu o restauració :
 - a) Restauració: Una plaça per cada cinc (5) localitats a partir de cent (100) persones d'aforament.
 - b) Recreatives musicals: Una plaça per cada cinc (5) localitats.
 - c) Altres usos recreatius: Una plaça per cada dos-cents metres quadrats (200 m²) de superfície construïda.
No serà d'aplicació aquesta previsió de places d'aparcament si per aplicació d'aquest criteri resulta inferior a cinc places (5).

Article. 112. Causa d'exempció de les previsions d'aparcament.

Únicament queden exempts de la dotació d'aparcaments els edificis inclosos en el Catàleg de béns protegits d'aquest POUM, en el Pla Especial Urbanístic de Protecció del Patrimoni que el desenvolupi i en la qualificació Zona de nucli antic de Sant Aniol de Finestres (clau 1a) i Zona de nucli antic de Sant Esteve de Llémena (clau 1b).

Article. 113. Dimensió i ordenació de les places d'aparcament.

1. S'entén per plaça d'aparcament un espai mínim de 2,30x4,80m. L'espai mínim per les places situades als extrems serà de 2,50x4,80m, i per les tancades o colindants a una plaça tancada serà de 2,65x4,80m. S'admetrà com a màxim un 10% del total de les places situades en un local que tinguin una dimensió mínima de 2,20x4,50m.
2. No es podrà procedir al tancament individual dels aparcaments si no es disposen mides mínimes de 2,65x4,80m. Per sol·licitar el tancament d'una plaça d'aparcament caldrà aportar el projecte global de tota la planta d'aparcaments on s'incloguin les divisòries per tal de garantir la ventilació i evacuació.
3. Les vies d'accés i maniobra dels aparcaments tindran una mida mínima de 5 metres d'amplada en el cas d'aparcaments transversals, que es podrà reduir a una amplada de 4.50 metres, si les places d'aparcament que dona accés tenen una amplada mínima de 2,80 metres. L'amplada mínima de les vies d'accés i maniobra en els aparcaments en semibateria serà de 3,50 metres.

TÍTOL V. REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (SU)

CAPÍTOL V. DISPOSICIONS GENERALS

Article. 114. Definició

1. Aquest Pla d'Ordenació urbanística Municipal classifica com a sòl urbà, aquell que per la seva situació en àrees consolidades per la urbanització i edificació mereix aquella classificació. El sòl urbà comprèn aquells sòls ja consolidats per l'edificació i dotats de tots els serveis urbanístics.

Article. 115. Determinació i ordenació en sòl urbà

1. Els límits de sòl urbà, zones, sistemes, així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament del Pla es delimita en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.
2. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric que, d'acord amb les categories que s'estableixen, el defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.
4. Per al desenvolupament de l'ordenació del Pla, en sòl urbà, es poden assenyalar i delimitar Plans de millora urbana, per als que es defineixen objectius, edificabilitat, densitat i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.
5. Per al desenvolupament de la gestió del Pla, en sòl urbà, es poden assenyalar i delimitar polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.

Article. 116. Les cessions

Les cessions gratuïtes obligatòries en actuacions poligonals en sòl urbà, es determinaran en la corresponent regulació i es realitzaran de la forma que disposa l'article 44 de la LUC.

Article. 117. Ordenació de volums i reajustament d'alineacions i rasants.

1. En el cas que la llicència urbanística estableixi un reajustament d'alineacions i rasants, no es poden alterar les característiques físiques de les parcel·les ni els aprofitaments urbanístics d'aquestes. Aquest reajustament s'ha de fer mitjançant un acte de replantejament, al qual han d'ésser citades totes les persones propietaris afectades, d'acord amb el que disposa l'article 180.4 de la LUC.
2. L'ordenació de volums, d'acord amb els paràmetres fixats pel planejament, pot concretar-se amb la llicència urbanística, si no ha estat determinada pel planejament urbanístic. En aquest cas, cal la documentació específica que determina l'article 252.1 del RLU, en virtut de la regulació continguda a l'article 180.5 de la LUC.

CAPÍTOL VI. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Article. 118. Definició de zones

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix les següents zones assenyalades en negre de la relació establerta pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques següent:

- Zona Nucli antic,	clau 01
- Zona Eixample	clau 02
- Zona Illa tancada	clau 03
- Zona Illa oberta	clau 04
- Zona Cases agrupades	clau 05
- Zona Cases aïllades	clau 06
- Zona Industrial	clau 07
- Zona Serveis	clau 08
- Zona Logística	clau 09
- Zona Transformació	clau 10
- Zona Conservació	clau 11

D'acord amb els criteris de la LUC i de l'article 17 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, de l'habitatge, en totes les zones residencials de sòl urbà s'estableix una subzona amb el subíndex "hp" per tal d'identificar les reserves de sòl destinades a qualsevol de les modalitats d'habitatge de protecció.

SECCIÓ 1. ZONA DE NUCLI ANTIC 01

Article. 119. **Definició**

Trames urbanes i ordenacions antigues corresponent als nuclis fundacionals i originals de Sant Aniol de Finestres i de Sant Esteve de Llémena, de les quals convé mantenir l'estructura urbana i les característiques tipològiques de les edificacions i, a la vegada, possibilitar l'adequació d'aquests habitatges a les necessitats actuals.

Correspon a les illes d'edificació que en els plànols estan assenyalades per la clau 01.

Article. 120. **Subzones**

S'identifiquen les següents subzones:

- Subzona 01a.

Correspon al nucli de Sant Aniol de Finestres, que les anteriors NNSS qualificaven amb la zonificació de Nucli de Sant Aniol de Finestres. Zona de protecció.

El tipus d'ordenació és aïllada.

- Subzona 01b.

Correspon al nucli antic de Sant Esteve de Llémena, que les anteriors NNSS qualificaven amb la zonificació Casc antic (Clau I).

El tipus d'ordenació és alineació a vial.

SECCIÓ 2. ZONA DE NUCLI ANTIC DE SANT ANIOL DE FINESTRES (CLAU 01a)

Article. 121. Definició

Tram urbana i ordenació antiga corresponent al nucli fundacional i original de Sant Aniol de Finestres, format per l'església, la rectoria, i unes masies, de la qual convé mantenir l'estructura urbana i les característiques tipològiques de les edificacions i, a la vegada, possibilitar l'adequació d'aquests habitatges a les necessitats actuals.

Article. 122. Condicions de parcel·lació

Parcel·la i parcel·lació	Art. 49
Parcel·la mínima	Art. 50 L'existent.
Front de parcel·la	Art. 51 L'existent.
Condicció de solar	Art. 53 Atès el caràcter del nucli de Sant Aniol els serveis urbanístics i la pavimentació de voreres i vials d'accés s'adaptaran a les condicions rurals del lloc. Totes les edificacions hauran de depurar les seves aigües residuals amb fosses sèptiques o depuradores biològiques

Article. 123. Condicions generals d'edificació

Edificabilitat màx. de la parcel·la	Art. 57.2 És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a les profunditats edificables pel nombre de plantes corresponent.
Densitat neta d'habitatges	Art. 58 La densitat màxima s'estableix en 1 habitatge per cada 250 m2 de sostre edificable amb un màxim de 2 habitatges per parcel·la.
Ocupació màxima	Art. 59 Segons gàlils edificables grafiats en els plànols d'ordenació
Planta baixa	Art. 61
Planta soterrani	Art. 62
Planta pis	Art. 63
Planta sotacoberta	Art. 64
Planta coberta	Art. 65 Les cobertes seran de teula àrab i es conservarà el tipus de coberta original. La teula serà vella procedent dels edificis substituïts o d'aparença similar, es permet teula nova en canaleres i recs. Les noves cobertes seran inclinades preferentment a dues pendents. No es permet mansardes ni retalls de coberta. Els cossos sobre la coberta de l'edifici (torretes d'escala, dipòsits d'aigua, panells de captació d'energia solar, etc.) quedaran integrats en la composició de l'edifici o ocults. Només es permet per sobre de la coberta sobresurtin les

	<p>xemeneies, fumerals i antena de televisió (una per edifici). Serà obligatori l'acabament de la coberta amb ràfecs i cornises iguals que la tipologia tradicional existent.</p> <p>Les baixants seran de planxa metàl·lica, ferro galvanitza o zenc. Les canaleres i els baixants metàl·lics, llevat, dels formats amb planxa de zinc hauran de pintar-se segons la carta de colors de l'Annex I de les NU. Es prohibeix expressament els materials plàstics i de fibrociment.</p>
<p>Elements tècnics</p>	<p>En les actuacions de renovació de cobertes podran mantenir-se totes les xemeneies i fumerals existents, a excepció d'aquelles de fibrociment o materials plàstics. Les de nova construcció s'adaptaran a algun dels següents tipus :</p> <p>a) Xemeneia metàl·lica pintada o lacada de la gamma de colors de la carta de colors de l'Annex I d'aquestes NU.</p> <p>b) Xemeneia d'obra remolinada pintada amb els colors l'Annex I d'aquestes NU.</p>
<p>Façanes i mitgeres</p>	<p>Art. 66 Es prohibeixen les parets mitgeres</p> <p>Les façanes s'acabaran amb pedra natural, estucs tradicionals, arrebossats de morter de calç, o arrebossats de ciment pòrtland que obligatòriament haurà d'anar pintat, excepte els elements de pedra naturals existents que podran quedar vistos si originàriament ho eren. Es pintaran amb colors tradicionals existents al nucli de Sant Aniol, o a la carta de colors que es detalla a l'Annex I d'aquestes NU.</p> <p>En el cas que es vulgui deixar al mamposteria vista, el paredat haurà de tenir una uniformitat en tot el parament amb unes peces de dimensió acceptable per anar vistes, es rejuntaran les pedres amb morter de calç del mateix color que les pedres. La junta no s'enfondirà i el morter cobrirà de manera parcial les pedres.</p> <p>Les façanes hauran de mantenir els elements tradicionals característics (portes adovellades, brancalls i llindes de pedra de carreu, totxo massís o fusta, escrits, dates, rellotges de sol, etc). Es conservaran i restauraran els elements de fornícules, llindes, inscripcions històriques, etc. que apareguin a les façanes.</p> <p>Es respectaran al màxim els criteris de composició de les façanes existents amb la tipologia tradicional.</p> <p>Es mantindrà la composició original dels forats de façanes. Es permet fer noves obertures sempre que es mantinguin les proporcions, dimensions i composició semblants a les preexistents, i prevaldrà el ple sobre el buit.</p> <p>Els materials admesos per la fusteria són la fusta i l'alumini mate, el color s'ajustarà a la carta de colors de l'Annex I d'aquestes NU. En tots els casos les fusteries aniran dins del gruix de la paret.</p> <p>Les persianes instal·lades en finestres i balconeres seran de corda o batents exteriors de llibret o porticons, es prohibeix expressament les persianes enrotllables amb caixó.</p>

	<p>El tractament de la façana serà uniforme tant en el color com en el material d'acabat de tota la seva extensió i alçada, i no s'admetrà un tractament diferenciat de la planta baixa, Es prohibeixen els aplacats que imiten pedra tradicional.</p> <p>Els materials, textura i cromatisme de totes les ampliacions estaran d'acord amb els corresponents del cos principal de l'edificació.</p> <p>Resten específicament prohibits el cossos afegits que desfigurin la simplicitat volumètrica de la teulada.</p>
Cossos sortints	<p>Art. 67</p> <p>No es permeten nous cossos sortints, però en la rehabilitació d'edificis existents es permet conservar els cossos sortints originals.</p> <p>Les baranes seran de barrots de ferro fos o forja verticals, de secció quadrada o rodona, el color s'ajustarà a la carta de colors de l'Annex I d'aquestes NU. Es permet conservar o reutilitzar baranes antigues.</p>
Elements sortints	Art. 68
Ventilació i il·luminació	Art. 69
Celoberts	Art. 70
Patis de ventilació	Art. 71
Piscines	Art. 73
Tanques	Art. 74
Alçada reguladora màxima	<p>Art. 86</p> <p>En els casos de reforma interior que no suposin variació en l'estructura dels forjats, es permetrà conservar les alçades existents sempre que compleixin les condicions d'habitabilitat que fixa la legislació corresponent. En aquestes reformes es permet incrementar 40 cm l'alçada de l'edificació amb la finalitat de consolidar l'estructura o per aconseguir les condicions d'habitabilitat.</p>
Punt d'aplicació de l'ARM	Art. 87
Nombre màxim de plantes referida a la parcel·la	<p>Art. 88</p> <p>El nombre màxim de plantes s'assenyala en els plànols d'ordenació.</p> <p>En els edificis existents en què l'última planta tingui en l'actualitat la tipologia de golfes definides per les seves obertures a la façana, hauran de conservar aquesta tipologia, amb les condicions que aquesta normativa fixa.</p>
Planta soterrani referida a la cota del terreny	Art. 89
Planta baixa referida a la cota del terreny	Art. 90
Separacions mínimes	<p>Art. 91</p> <p>Segons gàlils màxim edificables assenyalats en els plànols d'ordenació de sòl urbà.</p>
Ocupació planta soterrani	Art. 92
Adaptació topogràfica del terreny	Art. 93

Construccions auxiliars	Art. 94	No s'admeten noves construccions auxiliars, però si es poden mantenir les construccions auxiliars tradicionals existents com ara graners, pallisses, corrals, murs de mamposteria,...
Espais lliures		Es conservaran les eres i altres espais similars existents. No s'admeten instal·lacions esportives vinculades a l'habitatge que alterin les condicions del terreny natural.

Article. 124. **Condicions d'ús**

L'ús general serà l'ús rural i per tant els usos agrícoles i ramaders.

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Dominant (1)	Serveis viari	Incompatible
Habitatge plurifam.	Incompatible	Taller de vehicles	Incompatible
Residència	Compatible (2)	Serveis Tècnics	Incompatible
Comerç petit	Compatible	Educatiu	Complementari
Comerç mitjà	Incompatible	Sanitari	Compatible
Comerç gran	Incompatible	Assistencial	Compatible
Oficines	Complementari	Esportiu	Compatible
Restauració	Compatible	Cultural	Compatible
Recreatiu	Incompatible	Associatiu	Compatible
Magatzem	Compatible (3)	Administratiu	Compatible
Indústria	Incompatible	Religiós	Compatible
Logístic	Incompatible	Cementiri	Incompatible
Estació de Servei	Incompatible	Serveis Urbans	Incompatible
Aparcament	Complementari	Lleure	Compatible

Observacions:

- (1) Es permeten dos habitatges si s'ajusten a les condicions establertes per la zona.
- (2) Únicament s'admet el turisme rural i l'hoteler excloent la modalitat d'hotel-apartament.
- (3) S'admet únicament els magatzems agrícoles

Article. 125. **Condicions d'aparcament.**

Els usos d'aquesta zonificació està exempt de la dotació obligatòria d'aparcament.

SECCIÓ 3. ZONA DE NUCLI ANTIC DE SANT ESTEVE DE LLÈMENA (CLAU 01b)

Article. 126. Definició

Trama urbana i ordenació antiga corresponent al nucli fundacional i original de Sant Esteve de Llèmena, de la qual convé mantenir l'estructura urbana i les característiques tipològiques de les edificacions i, a la vegada, possibilitar l'adequació d'aquests habitatges a les necessitats actuals.

El tipus d'ordenació és en alineació de vial, majoritàriament habitatges unifamiliars entremitgeres.

Article. 127. Condicions de parcel·lació

Parcel·la i parcel·lació	Art. 49
Parcel·la mínima	Art. 50
	L'existent. En el cas d'agrupacions de parcel·les la composició de les façanes mantindrà la parcel·lació anterior.
Front de parcel·la	Art. 51 L'existent.
Illa	Art. 52
Condició de solar	Art. 53

Article. 128. Condicions generals d'edificació

Edificabilitat màx. de la parcel·la	Art. 57.2
	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a les profunditats edificables pel nombre de plantes corresponent.
Densitat neta d'habitatges	Art. 58
	La densitat màxima s'estableix en 1 habitatge per cada 150 m2 de sostre edificable residencial (ús habitatge).
Ocupació màxima	Art. 59
	Segons gàlils edificables grafiats en els plànols d'ordenació
Planta baixa	Art. 61
Planta soterrani	Art. 62
Planta pis	Art. 63
Planta sotacoberta	Art. 64
Planta coberta	Art. 65
	Les cobertes seran de teula àrab amb un pendent inferior al 30%. La teula serà vella procedent dels edificis substituïts o d'aparença similar, es permet teula nova en canaleres i recs. Excepte en obres de rehabilitació d'edificis existents de tipologia tradicionals assenyalats en els plànols d'ordenació, que podran conservar el tipus de coberta, aquesta serà a una vessant quan l'amplada de la façana perpendicular al carener sigui menor o igual a 5 metres, i quan sigui major podrà ser a una o dues vessants. No es permet mansardes ni retalls de coberta.. Els cossos d'escalas, ascensors, dipòsits, aparells d'aire condicionat, etc. s'hauran d'incloure dintre dels plans

	<p>definites per la teulada. Sobre la coberta no s'admeten altres cossos que les xemeneies, fumerals i antena de televisió col·lectiva (una per edifici).</p> <p>Serà obligatori l'acabament de la coberta amb ràfecs i cornises iguals que la tipologia tradicional existent.</p> <p>Les baixants seran de ferro galvanitza o zenc, i es situaran preferentment contigua a la mitgera.</p>
Elements tècnics	<p>En les actuacions de renovació de cobertes podran mantenir-se totes les xemeneies i fumerals existents, a excepció d'aquelles de fibrociment o materials plàstics. Les de nova construcció s'adaptaran a algun dels següents tipus :</p> <p>a) Xemeneia metàl·lica pintada de la gamma de colors de l'Annex I de les NU, amb una secció quadrada o rodona inferior a 30 x 30 cm. o 30 cm., essent aquesta secció constant, inclòs el barret.</p> <p>b) Xemeneia d'obra remolinada pintada amb els colors de l'Annex I de les NU, de secció quadrada o rectangular constant, incloent el barret.</p>
Façanes i mitgeres	Art. 66
Composició de façana	<p>a) Es respectaran al màxim els criteris de composició de les façanes existents de les edificacions assenyalades en els plànols d'ordenació com a tipologia tradicional.</p> <p>b) En el cas de rehabilitacions integrals o noves construccions prevaldran els eixos verticals de composició, mantenint una dimensió constant dels massissos entre obertures per tota l'actuació.</p> <p>Les obertures de les façanes, excepte les de planta baixa, tindran sempre unes proporcions verticals i s'agruparan en eixos també verticals que podran estar centrats o no en relació a la façana. En façanes inferiors a 5,50 metres es disposarà com a màxim de dos eixos verticals de balcons o finestres.</p> <p>A les façanes de més de 5,50 metres i menys de 8 metres, es disposaran de dos o tres eixos verticals de balcons, o dos de balcons i un de finestres.</p> <p>A les façanes de més de 8 metres, el nombre d'obertures i eixos de composició es determinarà seguint els mateixos criteris anteriors.</p> <p>c) Prevaldrà la proporció de massís sobre buit</p> <p>d) No es permeten els forats de façana, excepte en planta baixa, en els que la dimensió horitzontal sigui igual o superior a la vertical. Les dimensions dels forats mantindran la proporció en balcons de l'alçada serà com a mínim dos vegades l'amplada, i en finestres l'alçada serà com a mínim 1,4 vegades l'amplada.</p> <p>Les portes d'entrada als aparcaments en planta baixa no podran superar l'amplada de 2,50 metres, excepte si es necessita major amplada per poder girar si l'amplada del carrer ho requereix.</p> <p>e) Les façanes s'acabaran amb pedra natural, estucs tradicionals, arrebossats de morter de calç, o arrebossats de ciment pòrtland que haurà d'anar</p>

pintat, excepte els elements de pedra naturals existents que podran quedar vistos si originàriament ho eren. Es pintaran amb colors tradicionals existents al nucli antic, o a la carta de colors que es detalla a l'Annex I de les NU.

El tractament de la façana serà uniforme tant en el color com en el material d'acabat de tota la seva extensió i alçada, i no s'admetrà un tractament diferenciat de la planta baixa, excepte un sòcol de fins a 1 metre d'alçada, que podrà ésser de pedra natural o artificial sense abrillantar. Es prohibeixen els aplacats que imiten pedra tradicional.

- f) S'admet el tractament diferenciat de faixes i motllures.
- g) Es conservaran i es restauraran els elements de pedra ornamentals existents com ara dovelles, llindes, brancals, etc, o inscripcions històriques, o fornícules, que apareguin a les façanes. Amb la finalitat de no malmetre aquests element significatius es fixarà com a norma general en les ampliacions una separació mínima de 0,60 metres a qualsevol d'aquest elements.
- h) Els materials, textura i cromatisme de totes les ampliacions estaran d'acord amb els corresponents del cos principal de l'edificació.
- i) Resten específicament prohibits el cossos afegits que desfigurin la simplicitat volumètrica de la teulada.

Cossos sortints

Art. 67 i 83

Només es permet els cossos sortints oberts, balcons, amb una volada màxima de 0,45 metres i una llargada inferior a 2 metres.

En la rehabilitació d'edificis existents amb la tipologia tradicional de nucli antic es permet conservar els cossos sortints originals.

Les lloses dels balcons es realitzaran amb pedra o formigó buixardat, paral·leles al plànol de façana i els laterals perpendiculars. La dimensió de la llosana no passarà mai de 30 cm per banda de les balconeres. La llosana es rematarà, en el seu perímetre, amb motllures decreixents en la seva part inferior i no sobrepassaran en cap punt els 12 cm de gruix.

Les baranes seran de barrots de ferro fos o forja verticals, de secció quadrada o rodona. Es permet conservar o reutilitzar baranes antigues.

Elements sortints	Art. 68 i 84
Ventilació i il·luminació	Art. 69
Celoberts	Art. 70
Patis de ventilació	Art. 71
Piscines	Art. 73
Tanques	Art. 74
Alineació de l'edificació	Art. 76 Es prohibeix les reculades respecte a l'alineació de vial excepte les grafiades en els plànols d'ordenació.
Planta baixa referida a carrer	Art. 77

Alçada reguladora referida a carrer	Art. 78	<p>Les edificacions de planta baixa i dues plantes pis situades al carrer Sant Esteve números 10,12,14,16 i 18, en el cas d'incrementar l'alçada de l'edificació, mantindran el mateix nivell de cornises que la de l'edificació situada al número 14.</p> <p>Les edificacions de planta baixa i una planta pis situades al carrer Sant Esteve números 2, 4, 6 i 8, en el cas d'incrementar l'alçada de l'edificació, mantindran el mateix nivell de cornises que la de l'edificació situada al número 8.</p>
Punt d'aplicació de l'ARM	Art. 79	
Nombre màxim de plantes referit a carrer	Art. 80	<p>El nombre màxim de plantes segons plànols d'ordenació del sòl urbà.</p> <p>En els edificis existents en què l'última planta tingui en l'actualitat la tipologia de golfes definides per les seves obertures a la façana, hauran de conservar aquesta tipologia, amb les condicions que aquesta normativa fixa.</p>
Profunditat edificable	Art. 81	<p>La profunditat edificable de les plantes pis seran les grafiades en els plànols d'ordenació.</p> <p>A les obres de reforma interior de l'edificació, sempre que modifiquin l'estructura interior o la tipologia existent es consideraran de nova planta.</p>
Pati d'illa	Art. 82	<p>Els espais interiors d'illa que per aplicació de la normativa hagin de ser lliures d'edificació, hauran de ser objecte de preservació, enjardinant-los o cultivant-los com a horts.</p>
Ocupació planta soterrani	Art. 85	

Article. 129. **Condicions particulars d'edificació**

1. TANCAMENTS.

Els tipus de tancaments exteriors seran únics per a tota la façana, exceptuant les plantes baixes. Aquests tancaments aniran sempre amb finestres o balconeres de dues fulles de fusta o alumini pintades d'acord amb la carta de colors de l'Annex I de les NU. Els vidres de les finestres i balcons seran incolors, transparents i sense cap tipus de gravat, dibuix o imprès. Les persianes seran de llibret o de corda amb fusta pintada d'acord amb algun dels colors de la carta, tot procurant la correcta integració amb el color de la façana.

2. PORTALS D'ENTRADA

Tots els portals no comercials, és a dir, portes d'entrada a patis, vestíbuls, garatges, etc..., seran de fusta o alumini pintats d'acord amb la carta de colors de l'Annex I de les NU. Els cancells i vestíbuls que comuniquin directament amb el carrer de forma permanent o temporal, tindran el paviment amb pedra del lloc.

3. CANALERES I BAIXANTS

Les canaleres podran quedar dintre la cornisa, o bé penjades de ceràmica (tortugues) o de planxa metàl·lica. La secció d'aquestes darreres podrà ser semicircular, rectangular o motllurada. Els baixants, si van a l'exterior, seran de planxa metàl·lica o de ferro. En la planta baixa, i fins a 2m d'alçada, serà obligat el ferro colat, de fosa o bé laminat. Les canaleres i els baixants metàl·lics, llevat, dels formats amb planxa de zinc hauran de pintar-se d'acord amb la carta de colors de l'Annex I de les NU. Es prohibeix expressament els materials plàstics i de fibrociment.

4. COLORS DE FAÇANA

Totes les façanes aniran pintades sobre l'arrebossat, o bé estucades, llevat d'aquelles que han de mantenir el tipus de paredat com a acabat exterior. El color de la pintura serà d'acord amb la carta de colors de l'Annex I de les NU.

Es tindrà especial cura en valorar la possible diferenciació de motllures, guardapols i altres elements sortints del pla de la façana, cosa que serà preceptiva en la cornisa de remat.

En general, la resta d'elements de la façana com fusteria, reixes, persianes, canaleres i baixants, etc., es complementaran adequadament al color de la façana.

Quan es realitzi una reforma parcial d'una façana i no es pinti la totalitat de la mateixa, el color s'aplicarà de manera que s'integri tant per la tonalitat dominant, com per les voladures del mateix amb la resta de l'edifici.

5. COLORS DE SERRALLERIA I FUSTERIA

En el cas de pintar els elements de serralleria i de fusteria els colors s'ajustaran a la carta de color de l'Annex I de les NU.

Article. 130. **Condicions d'ús**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Dominant
Habitatge plurifam.	Compatible
Residència	Compatible
Comerç petit	Compatible
Comerç mitjà	Compatible
Comerç gran	Incompatible
Oficines	Compatible
Restauració	Compatible
Recreatiu	Compatible (1)
Magatzem	Compatible
Indústria	Compatible (2)
Logístic	Incompatible
Estació de Servei	Incompatible
Aparcament	Complementari

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Serveis viari	Incompatible
Taller de vehicles	Incompatible
Serveis Tècnics	Incompatible
Educatiu	Compatible
Sanitari	Compatible
Assistencial	Compatible
Esportiu	Compatible
Cultural	Compatible
Associatiu	Compatible
Administratiu	Compatible
Religiós	Compatible
Cementiri	Incompatible
Serveis Urbans	Compatible
Lleure	Compatible

Observacions:

- (1) S'admet únicament el recreatiu tipus I en locals tancats.
- (2) S'admet l'ús industrial només indústria-taller i indústria tipus I, exclusivament en planta baixa i plantes soterranis.

Article. 131. **Condicions d'aparcament.**

Els usos d'aquesta zonificació està exempt de la dotació obligatòria d'aparcament.

SECCIÓ 4. ZONA D'ORDENACIÓ EN ILLA OBERTA, CLAU 04

Article. 132. Definició

Correspon a aquelles àrees recents de creixement urbà de Sant Esteve de Llémena amb edificacions aïllades o entre mitgeres amb façanes separades a una distància predeterminada dels límits i a vegades de vials, envoltades amb espais lliures.

Correspon a les illes d'edificació que en els plànols estan assenyalades per la clau 04.

A les anteriors NNSS corresponia a la zonificació Clau II (Zona Residencial entre mitgeres).

El tipus d'ordenació és en alineació de vial, majoritàriament amb edificació plurifamiliar.

Article. 133. Condicions de parcel·lació

Parcel·la i parcel·lació	Art. 49
Parcel·la mínima	Art. 50 La parcel·la mínima és 240m ²
Front de parcel·la	Art. 51 Front mínim: 8 metres
Illa	Art. 52
Condició de solar	Art. 53

Article. 134. Condicions de l'edificació.

Edificabilitat màx. de la parcel·la	Art. 57.2 És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a les profunditats edificables pel nombre de plantes corresponent assenyalats als plànols.
Densitat neta d'habitatges	Art. 58 La densitat màxima s'estableix en 1 habitatge per cada 100 m ² de sostre edificable residencial (ús habitatge). Excepte en la subzona "hp" on la densitat màxima serà d'1 habitatge per cada 80 m ² de sostre edificable residencial.
Ocupació màxima	Art. 59 Segons profunditat edificable assenyalada en els plànols d'ordenació de sòl urbà.
Planta baixa	Art. 61
Planta soterrani	Art. 62
Planta pis	Art. 63
Planta sotacoberta	Art. 64
Planta coberta	Art. 65 La coberta serà inclinada de teula àrab.
Façanes i mitgeres	Art. 66 El color de les façanes pintades s'ajustarà a la carta de colors de l'Annex I de les NU.
Cossos sortints	Art. 67 i 83
Elements sortints	Art. 68 i 84
Ventilació i il·luminació	Art. 69
Celoberts	Art. 70
Patis de ventilació	Art. 71
Piscines	Art. 73

Tanques	Art. 74
Alineació de l'edificació	Art. 76 Es prohibeix les reculades respecte a l'alineació de vial excepte les grafiades en els plànols d'ordenació
Planta baixa referida a carrer	Art. 77
Alçada reguladora referida a carrer	Art. 78 L'alçada reguladora màxima segons nombre màxim de plantes.
Punt d'aplicació de l'ARM	Art. 79
Nombre màxim de plantes referit a carrer	Art. 80 El nombre màxim de plantes segons plànols d'ordenació de sòl urbà.
Profunditat edificable	Art. 81 Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Pati d'illa	Art. 82
Ocupació planta soterrani	Art. 85

Article. 135. **Condicions de l'ús.**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Compatible	Serveis viari	Incompatible
Habitatge plurifam.	Dominant	Taller de vehicles	Compatible
Residència	Compatible	Serveis Tècnics	Incompatible
Comerç petit	Compatible	Educatiu	Compatible
Comerç mitjà	Compatible	Sanitari	Compatible
Comerç gran	Incompatible	Assistencial	Compatible
Oficines	Compatible	Esportiu	Compatible
Restauració	Compatible	Cultural	Compatible
Recreatiu	Compatible (1)	Associatiu	Compatible
Magatzem	Compatible	Administratiu	Compatible
Indústria	Compatible (2)	Religiós	Compatible
Logístic	Incompatible	Cementiri	Incompatible
Estació de Servei	Incompatible	Serveis Urbans	Compatible
Aparcament	Complementari	Lleure	Compatible

Observacions:

- (1) S'admet únicament el recreatiu tipus I en locals tancats.
- (2) S'admet l'ús industrial només indústria-taller i indústria tipus I.

Article. 136. **Condicions d'aparcament.**

Regulació particular de l'aparcament	Art. 110 a 113
--------------------------------------	----------------

SECCIÓ 5. ZONA DE CASES AÏLLADES, CLAU 06

Article. 137. **Definició**

Correspon a aquells sòls urbans en què l'edificació respon a un creixement de baixa densitat realitzat majoritàriament amb habitatges unifamiliars envoltats normalment de vegetació de caràcter privat.

Article. 138. **Subzones**

S'identifiquen les següents subzones:

- Subzona 06a.

Correspon a les parcel·les que les anteriors NNSS presentaven la zonificació Residencial (Clau IIIa)
El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

- Subzona 06b.

Correspon a les parcel·les que les anteriors NNSS presentaven la zonificació Residencial (Clau IIIb)
El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

- Subzona 06c.

Correspon a les parcel·les que les anteriors NNSS presentaven la zonificació Residencial (Clau IIIc)
El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

- Subzona 06d.

Correspon a la finca de Ca la Paula, que les anteriors NNSS classificaven com a sòl no urbanitzable
El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

Article. 139. Condicions de parcel·lació

Parcel·la i parcel·lació	Art. 49
Parcel·la mínima	Art. 50 La parcel·la mínima serà: Subzona 06a : 400m ² Subzona 06b : 190m ² Subzona 06c : 400m ² Subzona 06d : 800m ²
Front de parcel·la	Art. 51 Front mínim: Subzona 06a : 12,00 metres Subzona 06b : 12,00 metres Subzona 06c : 24,00 metres Subzona 06d : 25,00 metres
Illa	Art. 52
Condicció de solar	Art. 53 Les parcel·les que donen directament a la carretera Gi-523, tenen prohibit l'accés de vehicles per aquesta via.

Article. 140. Condicions de l'edificació.

Edificabilitat màx. de la parcel·la	Art. 57.2 L'edificabilitat neta màxima principal i auxiliar és de: Subzona 06a : 0,70m ² st/m ² sòl Subzona 06b : 0,80m ² st/m ² sòl Subzona 06c : 0,70m ² st/m ² sòl Subzona 06d : 0,40m ² st/m ² sòl
Densitat neta d'habitatges	Art. 58 La densitat màxima per s'estableix en un habitatge per parcel·la. Excepte en la subzona 06c que s'admet dos habitatges per parcel·la amb una superfície mínima de 600 m ² sòl de la parcel·la.
Ocupació màxima	Art. 59 L'ocupació màxima per les edificacions principals i auxiliars serà de: Subzona 06a : 35% Subzona 06b : 50% Subzona 06c : 40% Subzona 06d : 30%
Planta baixa	Art. 61
Planta soterrani	Art. 62
Planta pis	Art. 63
Planta sotacoberta	Art. 64
Planta coberta	Art. 65
Façanes i mitgeres	Art. 66 El color de les façanes s'ajustarà a la carta de color de l'Annex I de les NU. Les mitgeres en el cas d'edificacions adossades que quedin vistes, encara que temporalment, s'acabaran igual que les façanes.
Cossos sortints	Art. 67
Elements sortints	Art. 68
Ventilació i il·luminació	Art. 69
Celoberts	Art. 70
Patis de ventilació	Art. 71
Piscines	Art. 73

Tanques	Art. 74
Alçada reguladora màxima	Art. 86
Punt d'aplicació de l'ARM	Art. 87
Nombre màxim de plantes referida a la parcel·la	Art. 88 El nombre màxim de plantes és de planta baixa i una planta pis (B+1P)
Planta soterrani referida a la cota del terreny	Art. 89
Planta baixa referida a la cota del terreny	Art. 90
Separacions mínimes	Art. 91 La separació de l'edificació principal i auxiliar respecte a límits i vials serà com a mínim: Subzona 06a i 06c: 3 metres a vial i laterals, excepte els habitatges adossats que podran adossar-se a la mitgera veïna, la condició d'aparellament s'assolirà per construcció simultània o servitud de mancomunitat degudament escripturada i convinguda entre veïns. La separació mínima a fons de parcel·la serà de 4 metres. Subzona 06b: 2 metres, excepte els habitatges adossats que podran adossar-se a la mitgera veïna, la condició d'aparellament s'assolirà per construcció simultània o servitud de mancomunitat degudament escripturada i convinguda entre veïns.. Subzona 6d: 3 metres. La separació entre l'edificació principal i l'auxiliar serà com a mínim de 3 metres.
Ocupació del soterrani	Art. 92
Adaptació topogràfica del terreny	Art. 93
Construccions auxiliars	Art. 94

Article. 141. **Condicions de l'ús**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Dominant (1)	Serveis viari	Incompatible
Habitatge plurifam.	Incompatible	Taller de vehicles	Incompatible
Residència	Incompatible	Serveis Tècnics	Incompatible
Comerç petit	Compatible	Educatiu	Compatible
Comerç mitjà	Incompatible	Sanitari	Compatible
Comerç gran	Incompatible	Assistencial	Incompatible
Oficines	Compatible	Esportiu	Compatible
Restauració	Incompatible	Cultural	Compatible
Recreatiu	Incompatible	Associatiu	Compatible
Magatzem	Incompatible	Administratiu	Incompatible
Indústria	Incompatible	Religiós	Incompatible
Logístic	Incompatible	Cementiri	Incompatible
Estació de Servei	Incompatible	Serveis Urbans	Incompatible

Aparcament	Complementari	Lleure	Compatible
------------	---------------	--------	------------

- (1) S'admet l'habitatge unifamiliar adossat si s'ajusta als paràmetres establerts en aquest article.

Article. 142. **Condicions d'aparcament.**

Regulació particular de l'aparcament	Art. 110 a 113
--------------------------------------	----------------

SECCIÓ 6. ZONA TERCIARI INDUSTRIAL, CLAU 07

Article. 143. Definició

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats majoritàriament per usos industrials.

A les anteriors NNSS corresponia a la zonificació Clau IV (Zona industrial).

El tipus d'ordenació és aïllada

Article. 144. Condicions de la parcel·lació.

Parcel·la i parcel·lació	Art. 49 L'existent.
Parcel·la mínima	Art. 50 L'existent
Front de parcel·la	Art. 51
Illa	Art. 52
Condicció de solar	Art. 53

Les indústries hauran de connectar a la xarxa de clavegueram general amb el corresponent sistema de tractament previ.

Article. 145. Condicions de l'edificació.

Edificabilitat màx. de la parcel·la	Art. 57.2 L'edificabilitat màxima serà de 0,7 m2sostre/m2sòl
Ocupació màxima	Art. 59 L'ocupació màxima és del 70%
Volum màxim edificable	Art. 60 El volum màxim és de 6m3/m2sòl
Planta baixa	Art. 61
Planta soterrani	Art. 62
Planta pis	Art. 63
Planta sotacoberta	Art. 64
Planta coberta	Art. 65
Façanes i mitgeres	Art. 66
Tanques	Art. 74

Les tanques seran opaques fins una alçada de 0,50 metres i calades o vegetals fins a una alçada de 2 metres, mesurades des de la rasant del carrer.

Alçada reguladora màxima	Art. 86 L'alçada reguladora màxima és 7,00 metres.
Punt d'aplicació de l'ARM	Art. 87
Nombre màxim de plantes referida a la parcel·la	Art. 88
Planta soterrani referida a la cota del terreny	Art. 89
Planta baixa referida a la cota del terreny	Art. 90
Separacions mínimes	Art. 91 La separació de l'edificació serà: <ul style="list-style-type: none"> - 21 metres respecte a l'eix de la carretera Gi-523 - A altres vials i límits de parcel·la com a mínim de 4 metres.
Ocupació del soterrani	Art. 92

Adaptació topogràfica del terreny	del Art. 93
Construccions auxiliars	Art. 94
Condicions estètiques i de composició	<p>Les indústries tindran una unitat formal i les vistes des de fora del sector industrial es protegiran amb vegetació i arbres de fulla perenne, especialment en la direcció de les zones residencials.</p> <p>En les parcel·les procedents del sector PMU-04 de les Normes Subsidiàries revisades aquest espai enjardinat es podrà destinar complementàriament a aparcament i tindrà una amplada mínima de 15 metres.</p>

Article. 146. **CONDICIONS DE L'ÚS.**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Complementari (1)	Serveis viari	Incompatible
Habitatge plurifam.	Incompatible	Taller de vehicles	Compatible
Residència	Incompatible	Serveis Tècnics	Complementari
Comerç petit	Incompatible	Educatiu	Incompatible
Comerç mitjà	Incompatible	Sanitari	Incompatible
Comerç gran	Incompatible	Assistencial	Incompatible
Oficines	Complementari	Esportiu	Incompatible
Restauració	Complementari	Cultural	Incompatible
Recreatiu	Incompatible	Associatiu	Incompatible
Magatzem	Compatible	Administratiu	Incompatible
Indústria	Compatible (2)	Religiós	Incompatible
Logístic	Incompatible	Cementiri	Incompatible
Estació de Servei	Incompatible	Serveis Urbans	Compatible
Aparcament	Complementari	Lleure	Incompatible

Observacions:

- (1) Només s'admet un habitatge per parcel·la pel personal de guarda i conservació de la indústria-
- (2) No s'admet l'activitat d'escorxador ni aquelles que puguin ser perjudicials a l'entorn residencial que l'envolta.

Article. 147. **CONDICIONS D'APARCAMENT.**

Regulació particular de l'aparcament	Art.110 a 113 Els aparcaments destinats a camions s'han de preveure dins la parcel·la.
--------------------------------------	---

SECCIÓ 7. ZONA TRANSFORMACIÓ, CLAU 10

Article. 148. Definició

Comprèn els sòls ocupats per activitats que per les seves característiques s'han de transformar en usos compatibles amb el seu entorn residencial a mig termini.

Article. 149. Condicions d'edificació.

En el moment que cessi o es traslladi l'activitat industrial existent caldrà tramitar un pla de millora urbana que estableixi la nova ordenació residencial dels terrenys qualificats com a zona de transformació.

Els paràmetres urbanístics s'aplicaran sobre la superfície qualificada per aquest POUM com a Zona de transformació (clau 10) i seran:

Superfície de la Zona 10	2.632 m ² sòl
Cessió de sòl públic per a espais lliures i/o equipaments	20%
Sòl d'aprofitament privat	80%

El coeficient d'edificabilitat bruta és de 0,50m²/m²

La densitat bruta d'habitatges és de 50 hab/ha

Tipologia edificatòria: similar a la zona d'ordenació en illa oberta clau 04

El sector haurà de cedir els terrenys destinats a espais lliures i/o equipaments, així com urbanitzar el carrer Nou i el tram de la carretera Gi-523.

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament mig del sector, lliure de càrregues d'urbanització.

Reserva del 20% de sostre residencial per habitatges de protecció oficial de règim general i/o especial i del 10% de sostre per habitatges de protecció oficial de preu concertat.

Article. 150. Condicions d'ús.

Mentre no es produeixi el cessament o el trasllat de l'activitat industrial existent, aquesta pot romandre en funcionament i únicament es permetran les obres necessàries relacionades amb la introducció de mesures correctores per reduir l'afectació a l'entorn residencial o per motius higiènics i sanitaris. No es permet noves activitats industrials ni l'ampliació de l'activitat existent.

CAPÍTOL VII. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ

Article. 151. Definició d'àmbits

En sòl urbà aquest POUM estableix els següents àmbits:

1. polígons d'actuació (PAU), per tal d'executar directament l'ordenació prevista pel Pla:
 - PAU-01
 - PAU-02
2. sectors objectes d'un pla de millora urbana (PMU), no es preveu cap sector subjecte a l'ordenació dels terrenys per un pla de millora urbana.
 - Únicament es manté l'anterior PMU-4 de les Normes Subsidiàries amb la finalitat de no deslliurar als propietats afectats del total compliment de les obligacions derivades del sector.
3. sectors objectes d'un pla especial urbanístic (PEU), no es preveu cap sector on calgui la regulació mitjançant un pla especial urbanístic

SECCIÓ 1. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Article. 152. Polígons d'actuació urbanística PAU

1. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada.
2. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir-se en un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos o més polígons. En aquests casos el sistema d'actuació, o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació, pot ésser diferent per a cadascun dels polígons.
3. Els polígons d'actuació poden ser físicament discontinus.
4. En els àmbits de sòl urbà no consolidat per als quals es delimiten polígons d'actuació, les obres d'urbanització i les rasant s'han d'obtenir mitjançant un projecte d'urbanització que s'ha de tramitar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació o amb el de taxació conjunta.
5. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector quan tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 68.2a de la LUC, es a dir, operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

Article. 153. **PAU-01**

1. OBJECTIUS:

Sector de sòl urbà no consolidat on el POUM preveu un creixement residencial en uns terrenys que les Normes Subsidiàries incloïen en una Unitat d'Actuació UA-3 d'ús mixt.

Els promotors hauran de cedir els sòls destinats a vials, equipaments i espais lliures, així com la seva urbanització, establint la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris del polígon.

2. ÀMBIT: el definit en els plànols d'ordenació.

Localització: carrer de la Bàscula en el nucli urbà de Sant Esteve de la Llémena

3. RÈGIM DE SÒL: urbà no consolidat.

4. SUPERFÍCIES:

Sistema Viari (clau XV)	1.720	m ²	29,45	%
Sistema d'Equipaments (clau E)	610	m ²	10,45	%
Sistema d'Espais Lliures (clau V)	995	m ²	17,03	%
Total cessions	3.325	m ²	56,93	%
Zona cases aïllades (clau 6b)	2.085	m ²	35,70	%
Zona ordenació illa oberta (clau 4hp)	430	m ²	7,37	%
Total aprofitament privat	2.515	m ²	43,07	%
Total Polígon	5.840	m²	100,00	%

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I US

Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona cases aïllades (clau 6b) i Zona d'ordenació en illa oberta (clau 4hp)

6. CESSIONS I RESERVA HPP

Cessió dels terrenys destinats a sistema viari i espais lliures urbanitzats.

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament mig, lliure de càrregues d'urbanització.

Reserva de sòl per habitatge protegit: 20% de sostre residencial per habitatges de protecció oficial de règim general i/o especial i del 10% de sostre per habitatges de protecció oficial de preu concertat que s'ubicarà en els terrenys qualificats com a zona d'ordenació en illa oberta (clau 4hp).

El termini d'inici dels habitatges d'HPO serà com a màxim de 2 anys des que la parcel·la tingui la consideració de solar, i de 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de llicència d'obres.

7. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer sexenni.

Article. 154. **PAU-02**

1. OBJECTIUS:

Sector de sòl urbà no consolidat on el POUM estableix una nova ordenació que permet completar el teixit urbà de Sant Esteve. Aquest sector procedeix de terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable per les Normes Subsidiàries.

Els promotors hauran de cedir els sòls destinats a vials i espais lliures, així com la seva urbanització, establint la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris del polígon.

2. ÀMBIT: el definit en els plànols d'ordenació.

Localització: GI-523 al sud-est del nucli urbà de Sant Esteve de Llémena

3. RÈGIM DE SÒL: urbà no consolidat.

4. SUPERFÍCIES:

Sistema Viari (clau X)	1.525	m ²	28,14	%
Sistema d'Espais Lliures (clau V)	850	m ²	15,68	%
Total cessions	2.375	m ²	43,82	%
Zona cases aïllades (clau 6a)	1.650	m ²	30,44	%
Zona ordenació illa oberta (clau 4hp)	1.395	m ²	25,74	%
Total aprofitament privat	3.045	m ²	56,18	%
Total Polígon	5.420	m²	100,00	%

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona cases aïllades (clau 6c).

6. CESSIONS I RESERVA HPP

Cessió dels terrenys destinats a sistema viari i espais lliures urbanitzats.

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament mig, lliure de càrregues d'urbanització.

Reserva de sòl per habitatge protegit: 20% de sostre residencial per habitatges de protecció oficial de règim general i/o especial i del 10% de sostre per habitatges de protecció oficial de preu concertat que s'ubicarà en els terrenys qualificats com a zona d'ordenació en illa oberta (clau 4hp).

El termini d'inici dels habitatges d'HPO serà com a màxim de 2 anys des que la parcel·la tingui la consideració de solar, i de 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de llicència d'obres.

7. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del segon sexenni.

SECCIÓ 2. SECTORS OBJECTE D'UN PLA DE MILLORA URBANA

Article. 155. Sectors objecte d'un pla de millora urbana PMU

1. Els plans de millora urbana tenen un doble objecte:
 - en sòl urbà no consolidat, completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformacions d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, o de sanejament de poblacions i altres similars.
 - En sòl urbà consolidat, de completar i acabar la urbanització d'aquells terrenys que els hi manca algun servei per tenir la consideració de solar edificable, i regular la composició volumètrica i de façanes.
2. En els àmbits de sòl urbà no consolidat per als quals es delimiti sectors subjectes a un pla de millora urbana, es fixarà els índex d'edificabilitat bruta, les densitats, els usos principals i compatibles, i els estàndards per a determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments. Aquests sectors podran ser físicament discontinus.
3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector quan tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 68.2a de la LUC, es a dir, operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

Article. 156. **PMU-01**

1. OBJECTIUS:

Sector de sòl urbà consolidat que prové de l'anterior Pla de Millora Urbana PMU-4, aprovat definitivament. Les obres d'urbanització estan definides en el referit pla de millora urbana.

Els promotors han cedit els terrenys destinats a sistemes així com l'aprofitament corresponent a l'administració actuant. Les obres d'urbanització estan pràcticament acabades i resta únicament pendent la recepció de les obres d'urbanització.

El POUM incorpora l'ordenació definida pel Pla de Millora Urbana PMU-4.

ÀMBIT: el definit en els plànols d'ordenació.

Localització: Carretera Gi-523.

2. RÈGIM DE SÒL: urbà consolidat.

3. SUPERFÍCIES (segons anterior PMU-04):

Sistema Espais Lliures (clau V)	5.617,25	m ²	14,97	%
Sistema Viari (clau X)	3.909,94	m ²	10,42	%
Total cessions	9.527,19	m ²	25,39	%
Zona Industrial (clau 07)	24.302,85	m ²	64,75	%
Zona Cases aïllades (clau 06c)	3.700,06	m ²	9,86	%
Total aprofitament privat	28.002,91	m ²	74,61	%
Total Polígon	37.530,10	m²	100,00	%

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona industrial (clau 07) i Zona cases aïllades (clau 06c).

El nombre màxim d'habitatges és de 13 habitatges.

5. CESSIONS

Els propietaris ja han cedit els terrenys destinats a sistema viari i espais lliures, així com l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Ajuntament de Sant Aniol de Finestres, resta únicament pendent la recepció de les obres d'urbanització.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer sexenni.

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article. 157. Definició i tipus

1. La definició del sòl no urbanitzable del municipi de Sant Aniol de Finestres s'ha fet d'acord amb allò que estableix l'article 32 de la LUC, i en concret per raó dels següents factors:
 - els terrenys necessaris per tal de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit per l'article 3 de la Llei d'Urbanisme
 - els terrenys subjectes a un règim especial de protecció per la legislació sectorial (PEIN i Parcs Naturals) i la Xarxa Natura 2.000
 - els terrenys que el POUM protegeix especialment atès el seu interès com a espais connectors ecològics
 - els terrenys que el POUM delimita amb la finalitat de donar-los una protecció de caràcter territorial per raó dels seus valors funcionals (agraris i forestals), naturals o paisatgístics
 - els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en el sòl urbà
 - els terrenys subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic
 - els terrenys on concorren els valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions.
2. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.
3. La delimitació del sòl no urbanitzable, la seva zonificació i unitats de paisatge s'efectua en els plànols d'ordenació del POUM.

Article. 158. Condicions bàsiques del sòl no urbanitzable

La present normativa del sòl no urbanitzable regula i condiona els usos permesos per al desenvolupament sostenible del territori, amb la preservació dels valors ambientals, paisatgístics i culturals, i amb l'objectiu de garantir el manteniment de totes les seves funcions pròpies, que són les següents:

- **Funció ambiental:** És on hi ha els hàbitats propis de la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones que són la base de la biodiversitat local. La conservació d'aquests hàbitats, de llur extensió, connectivitat i qualitat són necessaris per a mantenir les funcions ecològiques del territori i la biodiversitat existent.
- **Funció productiva:** És la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.
- **Funció cultural:** És l'expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals que ha determinat la imatge final del poble i el seu entorn rural i el paisatge percebut.
- **Funció lúdica:** És també necessari per a la població com a espai obert d'esplai, lleure i repòs psicològic.

Article. 159. Objectius de regulació del sòl no urbanitzable

Les finalitats del present POUM són les següents:

- Preservar el medi natural del municipi, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- Protegir el conjunt de l'espai no urbanitzable de Sant Aniol de Finestres amb funció de connector ecològic que contenen elements naturals singulars i representatius del municipi.

- Protegir aquest sòls del processos d'urbanització de caràcter urbà i ordenar i reconduir els diferents usos periurbans existents.
- Preservar i millorar les explotacions existents i mantenir la capacitat productiva del territori.
- Procurar per la concentració parcel·lària i evitar la segregació i divisió de l'estructura existent.
- Regular la implantació dels diversos usos o activitats que poden ser permesos en cada tipus de sòl no urbanitzable, establint criteris sobre les seves característiques i localització, per tal que no pertorbin l'equilibri dels diversos sectors de sòl no urbanitzable.
- Preservar el patrimoni cultural de la degradació i potenciar els aspectes didàctics, lúdics i socials vinculats al sòl rural.

Article. 160. Els camps de conreu

1. Aquest POUM estableix com a prioritària la conservació i recuperació dels espais agrícoles i de les terres de conreu atenent a la seva funció productiva, per la seva elevada qualitat paisatgística i pel seu interès en el manteniment de la biodiversitat.
2. En aquest sentit es procurarà que els nous sistemes productius no comportin una alteració substancial de la fesomia dels conreus en aquells espais de major interès paisatgístic, de tal manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per la vegetació dels marges es mantingui sensiblement en el conjunt.

Article. 161. Àrees boscoses

1. Les masses boscoses consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el sòl no urbanitzable es consideren elements naturals que cal protegir. Amb aquesta finalitat, no es podran autoritzar en aquestes àrees edificacions, instal·lacions, i explotacions agrícoles que puguin perjudicar les seves condicions naturals, a més de respectar les determinacions establertes per a cada zona i per les unitats de paisatge on es regula l'existència d'aquests elements naturals.
2. Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals.
3. Seran d'aplicació les determinacions del Decret 64/1995, de 7 de març, la Llei 5/2003 de 22 d'abril i Decret 123/2005 de 14 de juny, que estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals. Les àrees urbanitzades en zones forestals tenen l'obligatorietat d'establir perímetres de protecció d'incendis i del compliment del pla de prevenció d'incendis forestals que aprovi l'Ajuntament de Sant Aniol de Finestres.
4. L'ajuntament ordenarà amb càrrec al propietari, la retirada de les restes i deixalles resultants d'aprofitaments forestals per evitar perills d'incendi, i la neteja del bosc. La retirada de deixalles, runa o escombraries en terrenys forestals comportarà l'aplicació de sancions als causants.
5. L'autorització de talades, haurà de subjectar-se a la redacció prèvia de projectes o plans tècnics previs a l'autorització, aprovats pels serveis competents del Departament de Medi Ambient, però, prèviament informat per l'Ajuntament.
6. El Pla programarà els aprofitaments i una xarxa coherent de vies de tretxa, en els monts d'utilitat pública serà competència del Departament de Medi Ambient.
7. La repoblació forestal es portarà a terme en els llocs on ja s'ha realitzat periòdicament, convenientment ordenada i controlada amb espècies pròpies de la zona i amb autorització de l'ajuntament, prohibint-se la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

Article. 162. Elements naturals que configuren la topografia i el paisatge

1. Són elements naturals de la topografia les carenes i els turons que, juntament amb els espais oberts i les masses boscoses, configuren el paisatge del municipi.
2. Les construccions permeses en el sòl no urbanitzable es situaran en els terrenys menys exposats visualment. En aquest sentit, no es permeten les edificacions en les bandes que constitueixin les línies de força del paisatge, entenent com a tal els límits convexes de canvi d'orientació i de canvi de pendent de les vessants muntanyoses i, de manera especial, es prohibeixen les construccions sobre les carenes, turons i altres punts singulars del relleu.

3. La situació de les noves construccions no representarà cap reducció de l'espai conreat ni de l'espai forestal assenyalat en els plànols; en aquest sentit, hauran de col·locar-se en els repeus de les vessants, en els límits que separen els cultius del bosc, recolzant-se en camins que travessen el territori.
4. Les construccions, instal·lacions i explotacions permeses en el sòl no urbanitzable s'adaptaran a la topografia natural del terreny, i si es necessari efectuar moviment de terres, aquest serà el mínim necessari i en cap cas suposarà murs o talussos de més de 3 metres d'alt o els que estableixi la unitat de paisatge on s'ubiquin.
5. Es consideren inedificables els terrenys de sòl no urbanitzable amb pendent igual o superior al 20%.
6. La tala d'arbres per a la construcció d'edificacions i instal·lacions permeses en sòl no urbanitzable, serà la mínima imprescindible i estarà subjecte a llicència municipal.

Article. 163. Camins rurals

1. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa i haurà de restar lliure a la circulació, tant els camins de titularitat pública com privada.
2. 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 d'aquella legislació que les substitueixi.
3. L'obertura de nous camins, vials rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat solament es permetrà si:
 - Està inclosa en una Pla de Gestió i Millora Forestal aprovat per l'administració competent, o relacionada amb una explotació forestal degudament acreditada,
 - Si 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, han d'ésser autoritzats pel Departament de Medi Ambient i Habitatge.
 - 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).
4. Es prohibeix l'obertura de camins en cornisa o de vistes panoràmiques.
5. 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.
6. L'ampliació o modificació del traçat d'un camí, així com la construcció de vies d'accés de qualsevol naturalesa, no haurà de generar pendents superiors al 7% en sòls tous, o del 15% en sòls durs, ni terraplens o desmunts de més de 3 m. d'alçada, o els que estableixi la unitat de paisatge on s'ubiquin. Els talussos resultants s'hauran de revegetar convenientment amb vegetació herbàcia, arbustiva i arbòria autòctona, i no podran suposar cap modificació de les escorrenties ni dels cursos fluvials existents.
7. 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 trencaaigües, de manera que s'asseguri sempre la integració de la infraestructura en l'entorn.
8. Els camins rurals principals tindran una amplada aconsellada de 4 m., i els secundaris de 3 m. En tots dos casos l'amplada màxima serà de 6 m.
9. 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 (eslàlom, MotoCross i autocross o similars) que no suposin cap modificació permanent de la topografia del terreny ni l'eliminació de la vegetació natural existent.
10. Les edificacions situades al costat dels camins rurals s'hauran de separar 6 m respecte a l'eix de camí, amb independència de la seva titularitat.
11. Les tanques al costat dels camins rurals s'hauran de situar a 4 metres des de l'eix del camí, amb independència de la seva titularitat. Si hi ha un torrent o riera en un dels costats, l'amplada es deixarà en un sòl costat. Si hi ha arbres només es farà al costat oposat.

CAPÍTOL II. TRANSFERÈNCIES, DIVISIONS I SEGREGACIONS DE PROPIETATS

Article. 164. Divisiones i segregacions de finques

1. D'acord amb el que estableix l'article 47.2 de la LUC, es prohibeix la parcel·lació urbanística, així com les divisions i segregacions de finques rústiques actuals que resultin inferiors a les unitats mínimes que estableix el Decret 169 / 1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, i el Decret 35/1990 de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal, el present POUM recull com a superfícies mínimes de les finques del terme municipal les següents:
 - En àrees forestals o de bosc: 25,00 Ha
 - En àrees agrícoles de secà : 4,50 Ha
 - En àrees agrícoles de regadiu. 1,25 Ha
2. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a les superfícies fixades en el punt 1 quan aquestes s'agrupin a finques colindants i la superfície resultant de l'agrupació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació, resultin iguals o superiors a la 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'ha realitzat la segregació.
3. Podran autoritzar-se segregacions de superfície inferior a la mínima establerta en el punt 1 per a cada espai quan s'hagi obtingut l'autorització per a la implantació de les activitats col·lectives de caràcter cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo, o per als equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, o per a les infraestructures d'accessibilitat, permeses dins de l'espai de què es tracti.
4. Per sota de la unitat mínima de conreu el Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, és l'organisme competent per autoritzar segregacions, d'acord amb el Decret 169/1983, el Decret 35/1990 i el Títol II de la Llei 19/1995, sens perjudici de la fiscalització prèvia municipal i/o que l'Ajuntament declari innecessària la llicència de parcel·lació, si s'escau, d'acord amb l'article 184.2 de la LUC.

CAPÍTOL III. USOS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article. 165. Règim general dels usos en sòl no urbanitzable.

1. Per tal d'evitar la transformació de la destinació o naturalesa del sòl no urbanitzable i d'impedir o lesionar la realització dels valors que el POUM protegeix o preserva, i les finalitats que persegueix, aquest Pla regula els usos admesos i les construccions per a cadascun dels espais que es delimiten.
Tanmateix la realització d'aquests usos s'ha d'efectuar segons la reglamentació específica de cada tipus d'espai en què aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable, i d'acord amb les disposicions generals vigents o que s'estableixen per als béns catalogats.
2. S'admeten els usos que de manera general es detallen a l'article 47 de la LUC els quals s'ajustaran, a banda de la normativa sectorial que els sigui d'aplicació, per la reglamentació específica de les diferents zonificacions, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals:
 - a) S'admeten, en general, els usos i aprofitaments agrícoles, forestals i cinegètics, així com els usos ramaders extensius que no necessitin instal·lacions d'estabulació permanent i els de caràcter intensiu.
 - b) També són admeses les activitats o equipaments d'interès públic segons l'article 47.4 de la LUC, que s'hagin d'emplaçar en el sòl no urbanitzable del municipi, amb les limitacions establertes pels espais d'especial protecció a l'article 47.5 de la LUC.
 - c) Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària
 - d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i funcionament de les obres públiques.
 - e) L'ús d'habitatge familiar vinculat directament i justificadament a una de les activitats d'explotació de l'apartat a).
 - f) L'ús hoteler excloent la modalitat d'hotel apartament únicament en les edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals.
 - g) L'ús de turisme rural únicament en habitatges, en les seves ampliacions i construccions auxiliars directament vinculades.
 - h) L'ús de restauració únicament en les edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals i en les seves ampliacions, i en construccions destinades a la prestació de serveis a la xarxa viària.
 - i) Càmpings
3. Són incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats específiques per en cada zona es defineixi.
4. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del paisatge i dels valors naturals i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li; així mateix caldrà preveure de forma específica i justificar-ho tècnicament en el projecte que, en el seu cas, es redacti, la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures necessàries contra incendis, la idoneïtat dels accessos i la restauració de les masses arbrades.
5. L'extracció de terres i àrids resta prohibida en la totalitat del terme municipal. Respecte a l'activitat de Can Terme, explotació de calcàries autoritzada pel Departament de Medi Ambient i Habitatge (expedient 84/0792) d'extensió 3.517,43 m², situada en les coordenades UTM x= 469340,558, y=4655533,716, podrà realitzar l'activitat autoritzada en el seu dia, però no podrà ampliar-se. En el cas que caduqués l'autorització administrativa no podrà tornar a ser atorgada.

Article. 166. Regulació especial per a la millora de finques agrícoles.

Es podran autoritzar anivellament de terres per millorar les finques agrícoles, sempre i quan:

- No es produeixin extraccions a fora de la finca, es a dir, que en la finca es produeixi una reducció del volum d'àrids inicials existents.

- Les aportacions hauran de ser les previstes per la legislació sectorial, i prèviament a la concessió de la llicència municipal, si s'escau, hauran de ser autoritzades pel Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya.
- Les millores de finques que s'efectuïn amb aportació de terres procedents d'obres de la construcció, es tramitaran d'acord amb les determinacions del Decret 396/2006 de 17 d'octubre.

CAPÍTOL IV. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article. 167. Disposicions generals

1. En el sòl no urbanitzable només es podran admetre, respectant en qualsevol cas les determinacions específiques del present POUM i les que es derivin de la normativa urbanística i sectorial aplicable, les noves construccions següents:
 - a) Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica.
 - b) Les construccions i instal·lacions vinculades a l'interès públic segons l'article 47.4 de la LUC.
 - c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis a la xarxa viària.
 - d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
 - e) Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a les activitats d'explotació agrícola, ramadera o forestal.
 - f) Les construccions destinades a les activitats de turisme rural
 - g) Les construccions i instal·lacions destinades a càmping autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
2. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.
3. L'autorització de les obres i els usos en el sòl no urbanitzable està subjecta en determinats casos, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment regulat pels articles 48, 49 i 50 de la LUC.
4. L'autorització d'altres actuacions urbanístiques permeses en sòl no urbanitzable està únicament subjecta, des d'un punt de vista urbanístic, a la llicència municipal.
5. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.
6. En tots els casos en que, d'acord amb les normes d'aquest POUM, es sol·liciti llicència per a la construcció de noves edificacions i/o instal·lacions, o per obres de reforma, rehabilitació i/o ampliació d'edificacions o instal·lacions existents, caldrà justificar que es disposa dels serveis urbanístics bàsics que determina l'article 26 de la LUC necessaris pel correcte funcionament de l'activitat que allotgin.
7. En cas de no disposar d'aquests serveis urbanístics bàsics, l'ajuntament denegarà la llicència o la suspèn fins que no es garanteixi que es disposa dels mateixos.
8. En tots els casos en que es plantegin intervencions sobre edificacions i elements construïts existents, aquestes s'ajustaran a les determinacions d'aquestes normes, en relació a mesures de protecció al paisatge de la Secció 7 d'aquest Títol

Article. 168. Nucli de població

D'acord amb el què determina l'art. 28 de la LUC, s'entén per nucli de població una concentració isolada de població, amb usos urbans, dins un municipi, que requereix l'existència de serveis urbanístics i assistencials.

Article. 169. Construccions agràries i forestals

1. Són instal·lacions vinculades a les explotacions agràries i/o forestals, i estan definides a l'article 48 del RLU. Abans de la seva autorització caldrà acreditar la vinculació a l'activitat, la necessitat de la nova construcció, així com la justificació de les seves dimensions. En el cas de construccions que superin una ocupació en planta de 500 metres quadrats o un sostre superior a 1.000 metres o una alçada màxima de 10 metres o incorpori l'ús d'habitatge, o afecti restes arqueològiques o jaciments

- paleontològics, o aqüífers classificats, o zones vulnerables o sensibles, o punts geològics d'interès, la seva autorització es subjectarà al procediment establert a l'article 48 de la LUC i 57 del RLU o a l'aprovació prèvia d'un pla especial urbanístic. En els altres casos, únicament es requereix l'obtenció de llicència urbanística municipal.
2. Els coberts i magatzems agrícoles i forestals, en el cas que s'admetin per la seva qualificació urbanística i unitat de paisatge, s'ajustaran als següents paràmetres:
 - a) Només es permetran quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.
 - b) En cas de terrenys forestals, s'haurà de complir l'art. 22.5 de la Llei 6/1998.
 - c) La separació mínima a límit de finca i a eix de camins rurals serà de 6 metres.
 - d) L'alçada de les edificacions serà proporcional a les seves necessitats funcionals, excepte que provoquen un impacte paisatgístic greu.
 - e) Serà obligatori que almenys una de les façanes sigui oberta.
 - f) La llargada màxima no serà superior a 50 metres.
 - g) Es prohibeixen els paraments que no siguin específicament per anar vistos, en cas contrari s'hauran d'arrebossar i pintar. Els materials a utilitzar seran els típics del lloc.
 - h) La coloració dels paraments es mourà dins la gamma dels colors terrossos, prohibint-se el color blanc.
 3. Els vivers i hivernacles, en el cas que s'admetin per la seva qualificació urbanística i unitat de paisatge, s'ajustaran als següents paràmetres:
 - a) El seu destí serà únicament la protecció de cultius hortícoles i florals.
 - b) La seva ocupació no superarà el 10% de la superfície de la finca.
 - c) La separació mínima a límit de finca i a eix de camins rurals serà de 6 metres.

Article. 170. **Construccions ramaderes**

1. Són instal·lacions destinades a la cria, reproducció i aprofitament d'espècies animals domesticades, així com les activitats d'acollida i manteniment d'animals domèstics de companyia (gosses i similars). En el cas de construccions que superin una ocupació en planta de 500 metres quadrats o un sostre total de 1.000 metres quadrats o incorpori l'ús d'habitatge, o afecti restes arqueològiques o jaciments paleontològics, o aqüífers classificats, o zones vulnerables o sensibles, o punts geològics d'interès, la seva autorització es subjectarà al procediment establert a l'article 48 de la LUC i 57 del RLU o a l'aprovació prèvia d'un pla especial urbanístic. En els altres casos, únicament es requereix l'obtenció de llicència urbanística municipal.
2. Les construccions ramaderes, en el cas que s'admetin per la seva qualificació urbanística i unitat de paisatge, s'ajustaran als següents paràmetres:
 - a) Disposicions generals:
 - Només es permetran quan siguin d'explotació familiar o dels propietaris del terreny i hauran d'acreditar la possessió de la superfície mínim de conreu necessària per a la utilització agrícola de purins.
 - No s'admet la construcció de noves granges dins el perímetre de sòl urbà en els plànols d'ordenació.
 - b) Condicions sanitàries:
 - Tots els projectes per a la instal·lació de granges especificaran el volum previst de residus produïts i el sistema per a la seva eliminació, així com les mesures preses per impedir la contaminació del subsòl, (impermeabilitzacions, distància dels aqüífers més propers, etc)
 - Queda expressament prohibit el llançament de purins als rius i rieres. No s'autoritzarà cap granja que no ofereixi les suficients garanties per al tractament d'eliminació dels residus que produeixi.
 - c) Condicions d'emplaçament:
 - No es permet la seva ubicació en àrees obagues o poc ventilades. S'emplaçaran preferentment en zones protegides de les visuals llunyanes, a tal efecte comptaran sempre amb una franja d'arbrat que les limiti de vistes des de les principals visuals.
 - Les construccions es disposaran preferentment segons directrius paral·leles o perpendiculars a un camí públic preexistent.
 - La disposició de les naus serà ordenada segons un perímetre exterior regular i tancat, amb els espais de maniobra com patis sempre interiors.

- S'hauran de situar a una distància mínima de 30 metres del límit de propietat, de 30 metres a camins rurals i a una distància mínima de 250 metres de qualsevol habitatge veí, quan aquest no sigui del mateix propietari de la granja.
- La distància entre les granges hauran d'ajustar-se a la normativa sectorial.
- d) Condicions de volumetria :
 - el sostre màxim permès es de 1.500m²
 - les construccions tindran l'alçada tècnicament necessària pel bon funcionament
 - la llargada de les naus no serà superior a 50 metres.
 - La separació mínima entre naus serà de 10 metres.
- e) Condicions estètiques:
 - Totes les construccions i coberts, siguin o no provisionals, tindran acabats exteriors d'acord amb les normes constructives tradicionals, no admetent-se les parets de fàbrica de maó o bloc vist que no tinguin el tractament adequat per anar sense revestir. La coloració dels paraments es mourà dins la gamma de terres, prohibint-se el color blanc.
 - Els espais residuals no edificats, directament vinculats a aquests tipus d'instal·lacions i que no siguin destinats a pas, restaran cultivats o enjardinats essent els arbustos o arbres d'espècies autòctones.

Article. 171. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'interès públic

1. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:
 - a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per al seu ús.
 - b) Els equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural o que, per llurs dimensions o requeriments funcionals, no sigui adequat que s'integrin en la trama urbana.
 - c) Les infraestructures d'accessibilitat o comunicacions.
 - d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidrogràfica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
2. Solament podran autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'interès públic, segons es preveu a l'apartat 4 de l'article 47 de la LUC, seguint el procediment previst a l'article 48 de la LUC i 57 del RLU o bé, que s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions.
3. L'aprovació prèvia d'un pla especial urbanístic serà preceptiva en els següents casos:
 - a) Quan es tracti d'activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo.
 - b) Quan es tracti d'equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats al medi rural.
 - c) Quan es tracti de la implantació d'un sistema urbanístic general no previst per aquest planejament general.
 - d) Quan es tracti de la implantació d'una infraestructura de comunicacions o de serveis que afecti a més d'un municipi o diverses classes de sòl, sens perjudici del què estableix la legislació sectorial.
4. Tant si es redacta un pla especial urbanístic com un projecte seguint el procediment de l'article 48 de la LUC, s'haurà de complir, a més de les disposicions generals per al sòl no urbanitzable, les específiques de cada zona i les que es defineixen a continuació:
 - a) Caldrà justificar de forma expressa i motivada les raons en que es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural en general o en l'indret on es proposa la seva situació.
 - b) Justificació explícita de la compatibilitat de l'actuació amb la protecció dels valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics de les zones confrontants, així com la inexistència de riscos ambientals o d'altre tipus.
 - c) Definició de les condicions formals i tècniques de la nova edificació i les mesures correctores per tal d'assegurar la minoració de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions.

- d) Ordenació dels accessos, instal·lacions complementàries, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i el desenvolupament de l'activitat proposada.

Article. 172. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques

1. D'acord amb el que preveu l'apartat 6.d) de l'article 47 de la LUC es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques.
2. En la sol·licitud de llicències de les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques caldrà justificar la necessitat de les construccions i instal·lacions que es projectin i respectar les condicions general de localització de les edificacions, així com indicar les zones afectades i les mesures correctores previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics. No seran autoritzades aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

Article. 173. Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis a la xarxa viària.

1. Els altres serveis de la xarxa viària són: els tallers de reparació de pneumàtics i d'aparells elèctrics dels vehicles, els bars-restaurants, la neteja de vehicles, i el comerç de venda de premsa periòdica d'articles de primera necessitat.
2. Els altres serveis de la xarxa viària de nova implantació només es permetran si complementen a una estació de subministrament de carburants. Es seu dimensionat i característiques de les construccions s'han de justificar tenint en compte la intensitat i el tipus de trànsit de la via a la qual es pretén donar servei i la distància respecte dels nuclis urbans existents a l'entorn, amb capacitat d'oferir els mateixos serveis. Aquestes instal·lacions han de constituir un conjunt arquitectònic integrat amb les instal·lacions de subministrament de carburants.
3. Estaran subjectes a un Pla Especial Urbanístic la implantació de noves estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis a la xarxa viària.

Article. 174. Habitatges familiars

1. El tipus d'ordenació de les noves edificacions destinades a habitatge familiar, i les ampliacions de les existents, en els espais i situacions on es permetin, és el d'edificació aïllada.
2. Les ampliacions d'edificacions residencial legalment existents i les noves construccions s'ajustaran als següents paràmetres si no s'especifica el contrari per les determinacions de la seva qualificació urbanística i unitats de paisatge,:
 - a. Només es permet noves edificacions destinades a habitatge familiar quan estiguin directament i justificadament associades a les activitats d'explotació agrícola, ramadera o forestal en els termes assenyalats a l'article 50.2 del RLU.
 - b. Els nous habitatges familiars no superaran l'edificabilitat màxima de 250 m² de sostre.
 - c. Els nous habitatges familiars no superaran l'alçada corresponent a planta baixa i planta pis, amb un límit màxim de 6,50 m al punt més alt de la coberta.
 - d. Les ampliacions admeses pel present POUM queden limitades a un màxim del 10% del volum legalment existent a l'entrada en vigor d'aquest POUM,.
 - e. L'ampliació ha de preservar l'estructuració tradicional del conjunt d'edificacions mantenint lliures de construccions les eres i altres espais similars.
 - f. Les noves edificacions i ampliacions hauran de mantenir una distància mínima de a 6 metres a límit de finca i a camins rurals.
 - g. Els edificis s'estructuraran en base a conceptes extrets de l'estructura tipològica del mas; la disposició de crugies segons eixos paral·lels, la independència formal dels cossos afegits, la compactació total de la peça arquitectònica amb un sol volum o bé un volum principal predominant amb altres d'agregats a ell d'inferior dimensió de manera que el conjunt presenti una configuració inequívocament unitària.
 - h. El pendent de les cobertes no podrà ultrapassar el 30%, i serà preferentment a dues vessants.
 - i. Els cossos sobre la coberta de l'edifici (torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc.) quedaran integrats en la composició de l'edifici o ocults.

- j. No s'admet la construcció de terrasses ni cossos sortints tancats o semitancats.
 - k. Es prohibeixen les parets mitgeres.
 - l. Les línies de conducció elèctrica i telefònica, les antenes de televisió, ràdio i les parabòliques, únicament podran col·locar-se sobre la coberta, i no a la façana, i no han d'ocupar posicions excessivament visibles des de l'exterior.
 - m. Es permet únicament la construcció de piscines descobertes com a instal·lació esportiva complementària de l'habitatge, que també hauran de mantenir la distància mínima de 10 metres a límit de finca i a camins rurals.
 - n. No s'admeten instal·lacions esportives vinculades a l'habitatge que alterin significativament les condicions del terreny natural.
 - o. Totes les instal·lacions esportives cobertes i/o tancades, vinculades a l'habitatge, computen dins el sostre edificable admès.
 - p. Totes les edificacions, a més de les exigències especials que es puguin determinar en cada cas, hauran de depurar les seves aigües residuals amb fosses sèptiques.
3. Únicament s'admet la divisió horitzontal en una mateixa finca en els següents casos:
- a. Que s'acrediti mitjançant escriptura l'existència al llarg del temps de varis habitatges en la finca, i aquests es puguin ajustar a les condicions objectives d'habitabilitat actuals.
 - b. Quan concorren les següents condicions:
 - Que hagin raons justificades en la dimensió i característiques de l'explotació que permeti l'autorització d'un nou habitatge, encara que ja existeixi un habitatge familiar associat a la mateixa explotació, sempre que s'acrediti que algun dels seus residents exerceix les funcions de vigilància, assistència, gestió o control derivades o exigides per les característiques de l'explotació agrícola i/o ramadera, i l'habitatge s'ha de destinar a residència habitual de la persona titular de l'explotació o de la persona que, en virtut de qualsevol títol jurídic, exerceixi les seves funcions.
 - Que el sostre edificable del volum principal d'ús residencial que es vulgui subdividir tingui una superfície construïda de 500 m², que el nombre màxim d'habitatges resultants sigui dos, i que la superfície construïda mínima d'habitatge sigui 90 m².
 - c. En el cas que sigui possible la divisió horitzontal de la finca per aplicació d'un dels dos supòsits anteriors, s'haurà d'inscriure registralment la indivisibilitat de la finca.

Article. 175. Condicions generals per a la rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals

1. D'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 de l'article 47 de la LUC i l'article 55.1 del RLU és permet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotelier excloent la modalitat d'hotel-apartament, establiment de turisme rural, a restauració i a activitats d'educació en el lleure.
2. Amb aquesta finalitat, i als efectes del que es preveu a l'apartat 2 de l'article 50 de la LUC sobre les edificacions existents en el sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, masies i cases rurals existents relacionades en el Catàleg de Masies i Cases Rurals de Sant Aniol de Finestres, les intervencions proposades s'hauran d'ajustar als requisits previstos pel LUC, les regulacions que contenen amb caràcter general les presents normes i aquelles específiques que dicta el referit Catàleg.
3. Igualment, en el cas d'edificacions incloses en el Catàleg de Patrimoni d'aquest POUM, les intervencions s'ajustaran a les regulacions específiques que per cada element catalogat es fixin en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni.
4. En el cas de masies i cases rurals que es permeti l'ús de turisme rural o establiment hotelier amb l'exclusió de la tipologia d'hotel-apartament, on es prevegi realitzar noves construccions auxiliars d'aquests usos, caldrà prèviament a l'obtenció de llicència urbanística municipal l'aprovació d'un pla especial urbanístic que reguli l'ordenació i les condicions d'implantació del conjunt.
5. La reforma i rehabilitació de les masies i cases rurals incloses en el Catàleg, així com les seves ampliacions si s'admeten en les determinacions de la seva qualificació urbanística, s'ajustaran als següents paràmetres:
 1. Volumetria:

- a) Es mantindrà la volumetria original així com les construccions auxiliars tradicionals com ara graners, pallisses, corrals, murs de mamposteria,
- b) Les ampliacions, quan siguin possibles, han de preservar l'estructuració tradicional del conjunt d'edificacions mantenint lliures de construccions les eres i altres espais similars.
- c) Els edificis s'estructuraran en base a conceptes extrets de l'estructura tipològica del mas; la disposició de crugies segons eixos paral·lels, la independència formal dels cossos afegits, la compactació total de la peça arquitectònica amb un sol volum o bé un volum principal predominant amb altres d'agregats a ell d'inferior dimensió de manera que el conjunt presenti una configuració inequívocament unitària.
- d) Les rehabilitacions i ampliacions de les masies i cases rurals hauran de suprimir o corregir els elements impropis.

2. Cobertes:

- a) Es conservarà el tipus de coberta original, els ràfecs amb imbricacions de teula i rajola. En el cas que s'hagin de substituir s'ajustarà a les característiques La coberta s'acabarà amb teula àrab vella procedent dels edificis substituïts o d'aparença similar. Podrà utilitzar-se teules noves per les canaleres i vella al menys les cobertores. No s'admeten retalls en la coberta ni mansardes.
- b) Els cossos sobre la coberta de l'edifici (torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc.) quedaran integrats en la composició de l'edifici o ocults.
- c) Les xemeneies i fumerals de coberta es mantindran les tradicionals. Els nous elements podran ser xemeneies metàl·liques pintades o lacades o xemeneies d'obra remolinada pintada, els colors emprats seran dintre de la gamma de grisos, marrons o ocres. Es prohibeixen els fumerals de fibrociment o materials plàstics.
- d) Les canals i baixants seran metàl·liques o ceràmiques sense vidriar, amb les dimensions i subjeccions tradicionals. Si són metàl·liques s'hauran de pintar amb els colors autoritzats, excepte si es tracta de zinc o coure. Es prohibeix expressament els materials plàstics i el fibrociment.

3. Façanes:

- a) Les façanes hauran de mantenir els elements tradicionals característics (portes adovellades, brancalls i llindes de pedra de carreu, totxo massís o fusta, escrits, dates, rellotges de sol, etc). Es conservaran i restauraran els elements de fornícules, llindes, inscripcions històriques, etc. que apareguin a les façanes.
- b) Es mantindrà la composició original dels forats de façanes. Es permet fer noves obertures sempre que es mantinguin les proporcions, dimensions i composició semblants a les preexistents, i prevaldrà el ple sobre el buit. Es prohibeixen les parets mitgeres.
- c) No s'admeten cossos sortints que sobresurtin de les façanes excepte els cossos sortints originals existents, que es poden mantenir. Les baranes seran de ferro i estaran formades per barrots o retícules metàl·liques. Es permet la reutilització de baranes i reixats antics provinents d'altres edificacions enderrocades.
- d) S'han de mantenir la textura i cromatisme (tonalitats) originals. L'acabat serà uniforme per a tota la façana i no s'admeten tractaments diferencials en la planta baixa.
- e) S'han de protegir els murs de mamposteria amb arrebossats de morter de calç. En el cas que es vulgui deixar al mamposteria vista, el paredat haurà de tenir una uniformitat en tot el parament amb unes peces de dimensió acceptable per anar vistes, es rejuntaran les pedres amb morter de calç del mateix color que les pedres. La junta no s'enfondirà i el morter cobrirà de manera parcial les pedres.
- f) En l'acabat dels paraments es diferenciarà les motlures, guardapols, cornises, ràfecs, i altres elements sortints del pla de façana. En les edificacions existents amb esgrafiats aquests s'hauran de conservar.
- g) Els materials admesos per la fusteria són la fusta i el ferro. En tots els casos les fusteries aniran dins del gruix de la paret.
- h) Les persianes instal·lades en finestres i balconeres seran de corda o batents exteriors de llibret o porticons, es prohibeix expressament les persianes enrotllables amb caixó.

4. Annexos esportius:

- a) Es permet únicament la construcció de piscines descobertes com a instal·lació esportiva complementària de l'habitatge. No s'admeten instal·lacions esportives vinculades a l'habitatge que alterin significativament les condicions del terreny natural.
5. Serveis i accessos
- a) Abans de rehabilitar, ampliar o reconstruir una masia o casa rural inclosa en el Catàleg, s'haurà de justificar la disponibilitat d'aigua potable, energia elèctrica i sanejament, així com la possibilitat d'accedir en vehicle fins l'edificació.
 - b) Les línies de conducció elèctrica i telefònica, les antenes de televisió, ràdio i les parabòliques, únicament podran col·locar-se sobre la coberta, i no a la façana, i no han d'ocupar posicions excessivament visibles des de l'exterior.
 - c) Totes les edificacions, a més de les exigències especials que es puguin determinar en cada cas, hauran de depurar les seves aigües residuals amb fosses sèptiques.

Article. 176. Establiments destinats a càmpings

La implantació de càmpings, en aquelles zonificacions i unitats de paisatge on el POUM permeti aquest ús, requerirà prèviament a l'obtenció de llicència urbanística municipal l'aprovació d'un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació, regulant entre altres aspectes, la superfície d'actuació, l'emplaçament, ocupació, alçades i la resta de paràmetres de les edificacions o de les àrees d'acampada i de serveis, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que incorporarà.

Article. 177. Tanques

1. Amb caràcter general es prohibeixen els tancats que es puguin disposar en les particions de parcel·les i els associats a habitatges implantats en el sòl no urbanitzable. No obstant en els casos degudament justificats en que per l'activitat agrícola o ramadera sigui necessària la construcció, i l'Ajuntament així ho autoritzi, aquesta es construirà de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplaci ni barri el pas als camins existents, les tanques s'hauran de separar un mínim de 4 metres des de l'eix dels camins rurals.
2. Només s'admetran els tancats de parcel·la amb elements vegetals, arbustos autòctons com l'arç blanc o l'esbarzer, o amb estaques i filats en el cas que l'activitat ho recomani. Les tanques o les seves parts, formades per filats o altres tipus d'elements metàl·lics, hauran de ser totalment diàfanes i congruents amb el caràcter rural de l'espai, i hauran de ser permeables a la fauna, el que suposa tancaments amb malla de 10 cm de costat com a mínim.
3. En cap cas seran admesos tancats opacs de fàbrica ni els que tinguin les característiques pròpies de les tanques urbanes. Amb tot això, l'Ajuntament podrà admetre la reposició de les tanques existents de pedra així com la formació d'un tancat amb paret de pedra de la zona al voltant de les edificacions existents, separat com a màxim 10m d'aquestes, quan les característiques particulars de la intervenció ho aconsellin, no superant aquestes parets seques l'alçada de 1,40 metres. Així mateix, quan així sigui requerit per raons de seguretat sanitària i d'acord amb la legislació sectorial aquests tancats podran no admetre el pas de la fauna terrestre
4. No s'admetran el tancament d'espais interiors de les finques quan no resultin necessàries per al desenvolupament dels usos agraris o ramaders.
5. Les tanques, dins cada una de les de les unitats de paisatge, s'adaptaran a les característiques específiques que per cada paratge es determina en les presents normes.

Article. 178. Publicitat

1. Queda totalment prohibida la col·locació de cartells, exceptuant-ne aquells que van destinats al retolament específic dels esmentats indrets i de les finques en les àrees especialment protegides per aquest POUM.

CAPÍTOL V. REGULACIÓ D'USOS I EDIFICACIONS EXISTENTS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article. 179. Edificacions i usos existents en sòl no urbanitzable

1. Les edificacions i usos legalment implantades que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable poden mantenir-se i ampliar-se si es compleixen els requisits del present POUM a què estiguin subjectes.
2. Les edificacions residencials legalment implantades que no s'ajustin als supòsits d'usos permesos per la vigent llei d'urbanisme i pel present POUM, es a dir, que no estan incloses en el Catàleg de masies i cases rurals o no estan associades a explotacions rústiques, i que per tant, actualment no serien autoritzables, podran romandre sobre el territori en situació de disconformitat. Aquestes edificacions hauran de mantenir l'ús d'habitatge familiar autoritzat i podran també destinar-se a turisme rural o serveis associats a càmping, sempre que concorrin els requisits fixats a l'article 56.1 del RLU. Podran realitzar obres d'ampliació si s'ajusten a les disposicions generals i de qualificació que estableix aquest POUM. Podran realitzar també obres de reforma i consolidació, sempre que no s'hagin de refer llurs fonaments i/o parets mestres. Si les edificacions reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la corresponent cèdula d'habitabilitat per a reprendre l'ús d'habitatge. Si hi manquen les condicions mínimes d'habitabilitat, les obres necessàries per assolir-les, poden ser autoritzades mitjançant el procediment regulat a l'article 58 del RLU, sempre que siguin autoritzables d'acord amb aquest règim de disconformitat.
3. Les edificacions legalment implantades per a usos diferents que l'habitatge o dels propis de la naturalesa agrària o ramadera que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix el LUC i aquest POUM, poden romandre sobre el territori en situació de disconformitat en tant es mantingui l'ús concret que va ser objecte d'autorització, permetent-se el canvi de titularitat i la renovació de les llicències d'ús. Els canvis d'ús s'han d'ajustar a les determinacions de la LUC i del present Pla, llevat que es tracti de reprendre el mateix ús concret que va ser objecte de l'autorització, en aquest supòsit cal obtenir les corresponents autoritzacions municipals i sectorials si s'escauen. No es permet realitzar ampliacions, només es permet les obres de reforma i consolidació puntuals, sempre i quan no es realitzi execucions successives que suposi una rehabilitació global de l'edifici.
4. En el cas d'edificacions o usos existents implantats il·legalment, en els quals hagi prescrit l'acció de reposició, s'haurà d'aplicar estrictament el règim de fora d'ordenació, d'acord amb l'article 102.2 i 102.3 de la LUC i 119.1 del RLU. Si l'acció de reposició no ha prescrit, no pot autoritzar-se cap tipus d'obra ni d'ús i s'han d'aplicar les mesures de protecció de la legalitat urbanística que preveu el LUC. Per les edificacions o usos fora d'ordenació, s'executaran les actuacions necessàries que dicti l'Ajuntament per tal de minimitzar els impactes que produeixin.
5. Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural, l'Ajuntament adoptarà mesures per al desmuntatge o enderroc de les construccions no catalogades destinades a activitats subjectes a autorització ambiental quan aquestes cessin definitivament. S'entendrà que una activitat ha cessat definitivament quan es produeix un període d'inactivitat superior a un any.

CAPÍTOL VI. ZONIFICACIONS DE SÒL NO URBANITZABLE

Article. 180. **Qualificacions del sòl no urbanitzable**

Als efectes de regular les actuacions aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable, atenent la seva naturalesa i valor en:

- Zona d'interès ecològic i paisatgístic de valor reconegut agrícola (clau 24a1)
- Zona d'interès ecològic i paisatgístic de valor reconegut forestal (clau 24a2)
- Zona d'interès ecològic i paisatgístic. Riberal (clau 24d)
- Zona d'espai natural protegit. PNZVG (clau 25)
- Activitat autoritzada d'explotació de recursos naturals (clau 26a)
- Activitat autoritzada residencial (clau 26d)
- Activitat autoritzada activitats econòmiques (clau 26f)

Article. 181. Zona d'interès ecològic i paisatgístic de valor reconegut agrícola (clau 24a1)

1. DEFINICIÓ:

Comprèn els terrenys destinats a conreus agrícoles, prats i pastures, així com les instal·lacions i edificacions necessàries per al desenvolupament de les activitats agrícoles i ramaderes. Són sòls agrícoles d'alt valor perquè són altament productius, presenten una estructura parcel·laria adequada per l'activitat i tenen una situació territorial òptima per a complir les funcions d'espai "corredor ecològic" entre espais d'interès natural declarats pel PEIN i/o espais inclosos en la Xarxa Natura 2000.

2. USOS:

Els usos admesos dins aquest espai són:

- a) Usos agrícoles, ramaders extensius i forestals.
- b) Ús ramader intensiu en règim d'estabulació permanent, regulats per la legislació de prevenció i control ambiental de les activitats, i sempre i quan aquesta no produeixi un impacte ambiental greu o pugui generar molèsties per olors o soroll sobre les zones habitades.
- c) Activitats o equipaments d'interès públic segons l'article 47.4 de la LUC que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.
- d) A les edificacions en que així es determina en el Catàleg de Masies i Cases Rurals, són admissibles els usos d'habitatge familiar, establiment hoteler exceptuant la modalitat d'hotel apartament, establiment de turisme rural, restauració o les activitats d'educació en el lleure, amb les condicions que s'hi estableixin per a cadascuna.
- e) Habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres, directament i justificadament associat a l'activitat agrícola o ramadera.
- f) Turisme rural únicament en habitatges, en les seves ampliacions i construccions auxiliars directament vinculades.
- g) Càmpings

3. CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

En els sòls qualificats com a **zona d'interès ecològic i paisatgístic de valor reconegut agrícola** (clau 24a1) es permet les següents construccions i instal·lacions:

- Respecte a les activitats i equipaments d'interès públic autoritzades a l'empara de l'article 47.4 de la LUC estaran sotmesos a un règim especial de protecció al qual fa referència l'article 47.5 de la LUC, i que seran per tant, incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o transformació del sòl que puguin afectar de forma clara el seu sistema ecològic o el seu paisatge.
Els nous elements d'infraestructures que hagin d'ubicar-se necessàriament en aquests tipus de sòl així com la millora dels existents, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir els corredors hidrogràfics i biològics, ajustant-se en tot cas a la Llei 6/2001 Annex III d'AIA
- Respecte a les noves construccions només es permeten les destinades als usos agraris, ramaders, forestals i residencials permesos a l'apartat 2 d'aquest article, excepte els habitatges familiars de nova construcció directament i justificadament vinculat a l'activitat agrària.
- Respecte a les ampliacions possibles de les edificacions existents, només es permeten, si s'ajusten a la resta de la normativa urbanística i sectorial, les destinades a usos permesos a l'apartat 2 d'aquest article i les possibles de les edificacions destinades a habitatge legalment establertes.
- En tots els casos les edificacions i actuacions hauran de complir les condicions que el POUM assenyala per tal de garantir la seva integració en el paisatge.
- En les zones inundables que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimiti amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, no s'admet cap nova construcció o edificació, ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.

- En les zones inundables per episodis extraordinaris que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimiti amb l'avinguda per al període de retorn de 500 anys, no s'admet àrees d'acampada ni cap nova construcció o edificació en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació greu o moderada.

Article. 182. Zona d'interès ecològic i paisatgístic de valor reconegut forestal (clau 24a2)

1. DEFINICIÓ:

Comprèn aquells terrenys que per raó del seu pendent, l'existència de boscos i el paper important que tenen en la configuració de l'entorn i del paisatge estan sotmesos a notables limitacions d'ús i d'edificació.

Aquests terrenys han de ser destinats a utilitzacions que no impliquin transformacions irreversibles de la seva naturalesa fonamentalment forestal, o que no lesionin els valors ecològics, paisatgístics i productius que es protegeixen. Són sòls forestals d'especial interès als que la seva situació territorial els hi dona unes condicions òptimes per a complir les funcions d'espai "corredor ecològic" entre espais d'interès natural declarats pel PEIN

2. USOS:

Els usos admesos dins aquest espai són:

- a) Ús forestal.
- b) Activitats o equipaments d'interès públic segons l'article 47.4 de la LUC que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.
- c) A les edificacions en que així es determina en el Catàleg de Masies i Cases Rurals, són admissibles els usos d'habitatge familiar, establiment hoteler exceptuant la modalitat d'hotel apartament, establiment de turisme rural, restauració o les activitats d'educació en el lleure, amb les condicions que s'hi estableixin per a cadascuna.
- d) Habitatge familiar existent.
- e) Turisme rural únicament en habitatges, en les seves ampliacions i construccions auxiliars directament vinculades.
- f) Es permet l'ús agrícola i ramader, encara que no es podran incrementar les superfícies de conreu a costa del bosc existent.

3. CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

En els sòls qualificats com a **zona d'interès ecològic i paisatgístic de valor reconegut forestal** (clau 24a2) es permet les següents construccions i instal·lacions:

- Respecte a les activitats i equipaments d'interès públic autoritzades a l'empara de l'article 47.4 de la LUC, s'entendrà que els sòls forestals de protecció especial estan sotmesos a un règim especial de protecció al qual fa referència l'article 47.5 de la LUC, i que seran per tant, incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o transformació del sòl que puguin afectar de forma clara el seu sistema ecològic o el seu paisatge.
Els nous elements d'infraestructures que hagin d'ubicar-se necessàriament en sòl de protecció especial, així com la millora dels existents en aquesta classe de sòl, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir els corredors hidrogràfics i biològics, ajustant-se en tot cas a la Llei 6/2001 Annex III d'AIA
- No es permeten noves construccions forestals ni habitatges familiars vinculats a activitats agrícoles o ramaderes que hauran d'emplaçar-se en un altre tipus de sòl.
- Respecte a les ampliacions possibles de les edificacions existents, només es permeten, si s'ajusten a la resta de la normativa urbanística i sectorial, les destinades a usos permesos a l'apartat 2 d'aquest article i les possibles de les edificacions destinades a habitatge legalment establertes.
- En tots els casos les edificacions i actuacions hauran de complir les condicions que el POUM assenyala per tal de garantir la seva integració en el paisatge.
- En les zones inundables que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimiti amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, no s'admet cap nova construcció o edificació, ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.
- En les zones inundables per episodis extraordinaris que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimiti amb l'avinguda per al període de retorn de 500 anys, no s'admet àrees d'acampada ni cap nova construcció o edificació en la part de la zona

inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació greu o moderada.

Article. 183. Zona d'Interès Paisatgístic i Ecològic. Valor Riberall (clau 24d)

1. DEFINICIÓ:

Comprèn aquells terrenys que per raó de l'existència de boscos de ribera i el paper important que tenen en la configuració de l'entorn i del paisatge estan sotmesos a notables limitacions d'ús i d'edificació. Aquests terrenys han de ser destinats a utilitzacions que no impliquin transformacions irreversibles de la seva naturalesa fonamentalment forestal, o que no lesionin els valors ecològics, paisatgístics i productius que es protegeixen. Són sòls forestals d'alt valor perquè defineixen el paisatge i l'estructura del territori.

2. USOS:

Els usos admesos dins aquest espai són:

- a) Ús forestal.
- b) Activitats o equipaments d'interès públic segons l'article 47.4 de la LUC que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.
- c) A les edificacions en que així es determina en el Catàleg de Masies i Cases Rurals, són admissibles els usos d'habitatge familiar, establiment hoteler exceptuant la modalitat d'hotel apartament, establiment de turisme rural, restauració o les activitats d'educació en el lleure, amb les condicions que s'hi estableixin per a cadascuna.
- d) Habitatge familiar existent.
- e) Turisme rural únicament en habitatges, en les seves ampliacions i construccions auxiliars directament vinculades.

3. CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

En els sòls qualificats com a **zona d'Interès Paisatgístic i Ecològic. Valor Riberall** (clau 24d) es permet les següents construccions i instal·lacions:

- Respecte a les activitats i equipaments d'interès públic autoritzades a l'empara de l'article 47.4 de la LUC estaran sotmesos a un règim especial de protecció al qual fa referència l'article 47.5 de la LUC, i que seran per tant, incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o transformació del sòl que puguin afectar de forma clara el seu sistema ecològic o el seu paisatge.
Els nous elements d'infraestructures que hagin d'ubicar-se necessàriament en sòl de protecció especial, així com la millora dels existents en aquesta classe de sòl, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir els corredors hidrogràfics i biològics, ajustant-se en tot cas a la Llei 6/2001 Annex III d'AIA
- No es permeten noves construccions ni habitatges familiars vinculats a activitats agrícoles o ramaderes que hauran d'emplaçar-se en un altre tipus de sòl.
- Respecte a les ampliacions possibles de les edificacions existents, només es permeten, si s'ajusten a la resta de la normativa urbanística i sectorial, les destinades a usos permesos a l'apartat 2 d'aquest article i les possibles de les edificacions destinades a habitatge legalment establertes.
- En les zones inundables que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimiti amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, no s'admet cap nova construcció o edificació, ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.
- En les zones inundables per episodis extraordinaris que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimiti amb l'avinguda per al període de retorn de 500 anys, no s'admet àrees d'acampada ni cap nova construcció o edificació en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació greu o moderada.

Article. 184. Zona d'espai natural protegit. PNZVG (clau 25)

1. DEFINICIÓ:

Comprèn aquells terrenys inclosos dintre el Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa (PNZVG).

2. EDIFICACIÓ I USOS:

La regulació d'aquesta zonificació es remet al Pla Especial de Protecció del PNZVG, i en aquelles determinacions no regulades per aquest Pla Especial pels paràmetres edificatoris i d'ús que estableix aquest POUM per la qualificació zona d'interès ecològic i paisatgístic de valor reconegut forestal.

Article. 185. **Activitat autoritzada d'explotació de recursos naturals (clau 26a)**

1. DEFINICIÓ:

Compren els terrenys on s'ubica la planta embotelladora d'aigua mineral natural d'Aigua de Sant Aniol, que disposa de les corresponents autoritzacions sectorials i urbanístiques.

L'ordenació d'aquesta activitat industrial vinculada a l'explotació de recursos naturals es va definir pel corresponent Pla Especial Urbanístic aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 4 de desembre de 2002, que s'incorpora a aquest planejament general amb la introducció d'algunes modificacions respecte a la situació de les edificacions.

2. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

a) Dintre de la zonificació s'estableixen tres subzones que es grafien en el plànol d'ordenació O.2.4:

- Plataforma edificable on es preveu una edificació aïllada situada sobre una lleixa dintre del gàlib màxim grafiat en els plànols d'ordenació i amb una alçada reguladora màxima de 7,50 metres mesurada en el perímetre de façana des del nivell de la plataforma fins al punt d'arrencada de la coberta. Les edificacions es podran subdividir en dues plantes.
- Zona de protecció de vistes on es preveu la formació de masses de vegetació i arbres, situades per protecció de vistes de la implantació. Es podran construir edificacions destinades a instal·lacions i serveis de planta baixa o planta soterrani com a dipòsits i fosses depuradores necessaris per a l'activitat, i qualsevol edificació que no suposi l'estada de persones. L'ocupació màxima serà del 5% de la superfície d'aquesta subzona, amb una alçada reguladora màxima de 2,5 metres mesurada en el perímetre de façana des del nivell de la plataforma fins al punt d'arrencada de la coberta, en el cas de centres de transformació elèctrics l'alçada serà la necessària segons la companyia elèctrica.
- Espais lliures on es preveu que resti lliure d'edificació, també pot estar destinat a pas de vials interiors, aparcament de turismes i xarxes d'instal·lacions. Es podran construir edificacions destinades a instal·lacions o serveis en planta baixa o planta soterrani com a dipòsits i fosses depuradores necessaris per a l'activitat, i qualsevol edificació que no suposi l'estada de persones. L'ocupació màxima serà del 5% de la superfície d'aquesta subzona, amb una alçada reguladora màxima de 1,5 metres mesurada en el perímetre de façana des del nivell de la plataforma fins al punt d'arrencada de la coberta, en el cas de centres de transformació elèctrics l'alçada serà la necessària segons la companyia elèctrica.

b) La vegetació a emprar en les pantalles arbrades de protecció de les vistes ha de ser de caràcter autòcton i pròpia de la zona i preferentment plantada barrejant diferents espècies per donar aspecte de naturalitat. Espècies que es poden fer servir: (alnus glutinosa), l'auró blanc (acer campestre), el lladoner (celtis australis), el freixe de fulla gran (fraxinus excelsior), el roure martinenc (quercus humilis) i l'alzina (quercus ilex).

c) El traçat del rec que travessa la finca es referà amb una canalització oberta de terra d'almenys 10 metres d'ample, restaurada amb vegetació pròpia de ribera (d'acord amb el llistat anterior) tenint en compte que únicament es podrà entubar la part situada sota la plataforma.

d) S'hauran de tenir en compte criteris de minimització d'impacte visual en totes les construccions: en la forma, alçades, orientacions, colors i acabats.

3. CONDICIONS D'ÚS:

Únicament s'admet l'ús industrial de planta embotelladora d'aigua.

Article. 186. **Activitat autoritzada residencial (clau 26d)**

1. DEFINICIÓ:

Comprèn un conjunt d'habitatges existents, legalment implantats, que formaven part del l'antiga parcel·lació de les Carreres.

2. USOS:

Els usos admesos dins aquest espai són:

- a) Habitatge familiar existent.
- b) Turisme rural únicament en habitatges, en les seves ampliacions i construccions auxiliars directament vinculades.

3. CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

En els sòls qualificats com a **Activitat autoritzada residencial** (clau 26d) es permet les següents construccions i instal·lacions:

- Parcel·la mínima : l'existent.
- Tipologia edificatòria : aïllada. Els paràmetres edificatoris s'ajustaran als articles 86 a 93 d'aquestes Normes.
- Ocupació màxima de l'edificació: 10 % de la parcel·la (s'inclouen el 50% dels cossos volats)
- Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis
- Alçada de les edificacions: 6,50 metres des de la cota del paviment de la planta baixa. En aquelles edificacions esglaonades per la pendent aquesta alçada es prendrà per cada part de les plantes que tinguin la consideració de baixa
- Les cobertes seran inclinades de teula àrab amb un pendent inferior al 35%
- Les edificacions mantindran una separació mínima a límits, camins i vials de 10 metres.
- Els acabats de façana seran amb colors de la carta de l'Annex I d'aquestes NU.
- Tanques: seran d'obra fins un màxim de 0,60 metres i fins una alçada total d'1,80 metres podran ser amb elements diàfans o amb plantes de jardí. No s'admeten gelosies.
- Construccions auxiliars. Es permet la construcció d'una edificació auxiliar per parcel·la amb una superfície màxima de 15 m², que computarà a efectes d'ocupació. Mantindrà una separació mínima a límits, camins i vials de 10 metres. La coberta serà inclinada amb teula àrab o altres materials que tinguin una tonalitat fosca. Les façanes estaran arremolinades i pintades segons la carta de colors de l'Annex I d'aquestes NU. La porta d'accés tindrà una amplada màxima d'1,20 metres.
- Les edificacions existents podran ampliar-se sense superar el volum màxim previst per aquesta qualificació.

4. PREVENCIÓ DEL RISC D'INCENDIS:

4.1 Tractament de l'espai privat: en les zones contigües a zones forestals, amb l'objecte d'evitar un incendi de capçades que es propagui per l'interior de la població, els arbres adults (de més de 15 cm de diàmetre normal) la copa dels quals sobrepassi el límit de les parcel·les hauran de ser tallats. Les aclarides s'efectuaran de manera que la cobertura vegetal màxima admesa de coníferes i espècies mediterrànies del total de matollar, bosc de rebrot i arbrat serà del 35% de la superfície de la parcel·la, evitant la continuïtat vertical entre l'arbrat adult i el matollar i amb una separació mínima de 3 metres entre peus, d'acord amb els criteris de selecció d'espècies que s'estableixen en el punt c) de l'annex 2 del Decret 123/2005.

4.2 Prevenió del risc d'incendi: en les zones edificades limítrofes o interiors a àrees forestals s'hauran de complir les següents condicions:

- a. Es disposarà d'una franja de 25 m d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar l'incendi de l'àrea forestal, així com un camí perimetral de 5 m que podrà estar inclòs en aquesta franja

- b. La zona edificada o urbanitzada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives. En el cas que no sigui possible, l'accés únic haurà d'acabar en un fons de sac de forma circular de 12,50 m de radi

Article. 187. Activitat autoritzada activitats econòmiques (clau 26f)

1. DEFINICIÓ:

Comprèn un conjunt d'activitats situades al sud del nucli de Sant Esteve de Llémèna

2. USOS:

Els usos admesos dins aquest espai són la venda de productes derivats de les explotacions agrícoles i ramaderes com agrobotigues, els magatzems de venda de pinsos i altres productes agraris i ramaders.

3. CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Les condicions d'edificació i concreció d'usos s'establiran mitjançant un pla especial urbanístic PEU-01.

CAPÍTOL VII. PROTECCIÓ DEL PAISATGE

Article. 188. Objecte i marc de referència

L'objecte d'aquest POUM-SNU, en matèria de protecció del paisatge, és el reconeixement, ordenació i protecció del paisatge, en tant que resultat perceptible de la interacció entre les activitats humanes i la matriu biofísica del territori, a fi d'harmonitzar la preservació dels seus valors patrimonials, culturals i econòmics, amb el desenvolupament sostenible.

Entesos, tant el paisatge com la sensibilitat social envers aquest, com fenòmens evolutius i canviants al llarg del temps, la finalitat de les regulacions d'ordre específicament paisatgístic és propiciar que l'evolució del paisatge sigui harmònica amb l'evolució de la sensibilitat social, sense perjudici de fixar, amb un objectiu de permanència indefinida, aquells elements, paratges o pautes paisatgístiques d'especial valor patrimonial ja sigui per la seva excel·lència estètica o pel seu valor identitari.

En tant no entri en vigor la Llei de protecció i gestió del paisatge de Catalunya, aquest POUM s'adapta als objectius del Conveni Europeu del Paisatge, d'octubre del 2000, al que el Parlament de Catalunya s'adherí mitjançant la Resolució 364/VI de 14 de desembre del 2000.

Article. 189. Unitats de paisatge (clau UP)

Amb la denominació d'unitats de paisatge el POUM assenyalà àmbits territorials –paratges– en què per les seves característiques fisiogràfiques el paisatge assoleix una identitat clarament perceptible i en els quals es proposa tractaments específics per afavorir el manteniment dels seus valors o per a minimitzar els aspectes negatius de la seva possible evolució.

Mitjançant els instruments que prevegi la Llei de Paisatge podran definir-se noves o diferents unitats i règims normatius que seran incorporats a l'ordenació municipal.

Les presents normes identifiquen deu unitats de paisatge que es delimiten en el plànol corresponent i corresponen als següents paratges:

- UP-1 Paisatge forestal
- UP-2 Paisatge de la vall fluvial (Riera de Llémèna)
- UP-3 Paisatge urbà

En el corresponent plànol d'ordenació es delimita les unitats de paisatge que afecten terrenys classificats pel vigent POUM com a sòl urbà. En aquests casos la normativa establerta per a les unitats de paisatge serà únicament d'aplicació transitòria fins que no es desenvolupi el sector o polígon on estiguin inclosos.

Article. 190. UP-1 Paisatge forestal

Es considera aquesta unitat de paisatge com de fragilitat alta i valor alt, el que resulta en una capacitat de càrrega baixa pel què fa a la possibilitat d'assumir alteracions sense veure's pertorbat.

Pel que fa a les directrius d'ordenació d'aquesta unitat que han de ser tingudes en compte en l'elaboració dels estudis d'integració i impacte paisatgístic, quan s'escaigui, i sense perjudici d'allò recollit en aquesta normativa o en d'altres disposicions legals, caldrà considerar el següent:

- a) En general els usos i les activitats han de mantenir la coberta vegetal de caràcter forestal, sense perjudici de les activitats autoritzades.

- b) Cal potenciar la gestió forestal encarada a minimitzar el risc d'incendis forestal, es potenciaran els Acords de Custòdia del Territori i s'impulsaran els Plans Tècnics de Gestió i Millora Forestal, enfocats a reduir el risc d'incendis.
- c) Els aprofitaments forestals és s'han de portar a terme mitjançant tallades de selecció amb la finalitat de reduir els impactes paisatgístics dels aprofitaments forestals.
- d) Les espècies d'aprofitament utilitzades seran preferentment espècies perennes (coníferes, alzines i suredes) per tal d'uniformitzar el cromatisme de les masses forestals.

Article. 191. UP-2 Paisatge de la vall fluvial (Riera de Llémèna)

Es considera aquesta unitat de paisatge com de fragilitat mitjana i valor molt alt, el que resulta en una capacitat de càrrega baixa pel què fa a la possibilitat d'assumir alteracions sense veure's pertorbat.

Pel que fa a les directrius d'ordenació d'aquesta unitat que han de ser tingudes en compte en l'elaboració dels estudis d'integració i impacte paisatgístic, quan s'escaigui, i sense perjudici d'allò recollit en aquesta normativa o en d'altres disposicions legals, caldrà considerar el següent:

- a) S'han de mantenir els elements del patrimoni cultural i agrari vinculat al riu tals com antics canals, ponts, recs etc. havent-se de reposar en un nou indret si la seva afectació fos inevitable.
- b) Es prohibeix qualsevol tipus d'aprofitament forestal o alteració d'aquells arbres o arbusts situats dins de la zona fluvial i les que es trobin en continuïtat directa amb aquests, exceptuant els casos en que l'organisme competent en la gestió del risc hidrològic així ho consideri necessari.
- c) En el cas de les plantacions situades dins de la zona fluvial, un cop finalitzi la seva explotació és restaurarà l'ecosistema fluvial amb espècies autòctones. Tampoc és permetran ampliacions d'aquestes si aquestes afecten a la vegetació de ribera.

Article. 192. UP-3 El paisatge urbà

Es considera aquesta unitat de paisatge com de fragilitat baixa i valor baix, el que resulta en una capacitat de càrrega alta pel què fa a la possibilitat d'assumir alteracions sense veure's pertorbat.

Es tindran en compte les disposicions comuns d'ordenació i d'ús en sòl urbà i urbanitzable, així com la resta de les determinacions establertes per a la regulació del sòl urbà i urbanitzable.

Caldrà aprovar una reglamentació que inclogui com a mínim una carta de colors per a les façanes urbanes i la regulació de les tanques en sòl urbà per tal de conservar una coherència paisatgística en tot l'àmbit urbà del municipi.

Article. 193. Catàlegs i directrius del paisatge

A mesura que s'elaborin els catàlegs i directrius previstos a la Llei del Paisatge que afectin al municipi de Sant Aniol de Finestres s'incorporaran amb efectes normatius en el POUM.

En tant no es produeixi l'aprovació dels instruments previstos a la Llei del Paisatge, i en tot cas si aquests no hi proposen variacions, s'aplicaran les regulacions que s'estableixen a continuació.

Article. 194. Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals.

1. Sense negar el fet de la inevitable evolució del paisatge, el POUM adopta el criteri de preservar-lo, i recrear-lo quan sigui possible, en front a la tendència a la progressiva uniformització de l'espai.
2. Sense perjudici de les toleràncies que calgui admetre en operacions d'interès estratègic general expressament aprovades per la Generalitat de Catalunya, els projectes de transformació del territori rural compliran les condicions següents:
 - a) Les actuacions de transformació de sòls han de mantenir l'escala de la compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (camps o unitats de producció agrícola) que amb la seva dimensió, proporció, ritme i seqüència defineixen els diversos paisatges rurals.

- b) Cal mantenir les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra o altres materials, o bé marges o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents tractaments vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres...).
- c) Per mantenir la biodiversitat en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictives de bosc consolidat o antic.
- d) Són objecte de protecció, i en principi s'han de conservar, la xarxa de camins rurals, les infraestructures de rec i les construccions d'abric tradicionals complementàries de l'ús agrari, sense perjudici de les obres de millora que siguin necessàries.
- e) En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, s'aprofitaran els canals de pas i els corredors existents i se seguiran les actuals vies de comunicació procurant mantenir la unitat de les explotacions i evitar la fragmentació dels camps.

Article. 195. **Condicions generals per a les edificacions aïllades**

1. Les edificacions que s'ubiquen separades dels assentaments urbans són, en principi, interferències potencials al paisatge existent i, sense perjudici de les regulacions motivades per altres objectius, convé que estiguin subjectes a regulacions d'ordre paisatgístic.
2. Als efectes d'aquest article, es consideren edificacions aïllades les que es poden realitzar en sòl no urbanitzable a l'empara del que estableix l'article 47 de la Llei d'Urbanisme i també aquelles altres que estaran aïllades de fet, encara que s'ubiquin en peces de sòl que es classifiquen com urbanitzables o urbanes amb la finalitat de possibilitar la implantació de l'ús i la construcció, per no estar aquests entre els admissibles en sòl no urbanitzable.
3. Les edificacions aïllades podran, segons els casos, seguir les següents estratègies d'integració en el paisatge:
 - a) harmonització
 - b) mimesis / camuflatge / ocultació
 - c) monumentalització

L'estratègia d'harmonització és la preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com components positius, o com a mínim neutres, pel que fa a la qualitat d'aquest.

L'estratègia d'ocultació és la indicada en aquells casos en què no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per a ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la seva implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.

La estratègia de monumentalització pot ser indicada per a determinades construccions en què la imatge hagi de passar a ser un component principal del paisatge. L'oportunitat d'aquesta estratègia requerirà un informe favorable de l'Observatori del paisatge.

4. En defecte de regulacions específiques establertes per a les diferents unitats de paisatge pel mateix POUM o per catàlegs o plans especials urbanístics, les edificacions hauran de complir les següents condicions per a garantir una satisfactòria integració en el paisatge:
 - a) Perfil territorial
Es preservaran les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altres del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.
 - b) Proporció
Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, evitant o fraccionant aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.
 - c) Pendent
En totes les intervencions s'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i es salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per minimitzar l'impacte visual les edificacions s'esglaonaran o es descomposaran en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que

acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

d) Parcel·la

La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que una proporció mínima del 70% de la parcel·la on s'ubica mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.

e) Tractament exterior

Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions sigui quina sigui la seva finalitat i com a materials d'acabament només s'utilitzaran aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys en la imatge dominant d'aquest.

5. Les edificacions que pel seu caràcter estiguin autoritzades a seguir l'estratègia de monumentalització no estaran subjectes a les limitacions assenyalades, sense perjudici de l'observança de les distàncies i servituds i d'altres condicions establertes amb criteris funcionals, de seguretat i ecològics.
6. Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'article 47 de la LUC, que per motius funcionals inevitables hagin de situar-se en una ubicació en la qual pels seus requeriments de forma no pugui complir algunes de les condicions establertes, utilitzarà els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per a assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.

Article. 196. Estudis d'integració paisatgística

1. Per a l'atorgament de llicències de moviments de terres, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el paisatge, s'incorporaran al projecte tècnic que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització els estudis necessaris per a mostrar la seva inserció en el mateix i que permetin avaluar-ne els efectes. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un instrument urbanístic, s'inclourà ja en aquest un primer estudi paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies de l'instrument.
2. S'entendrà que són visualment rellevants totes les edificacions de localització aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries en general, i també aquelles situades en les franges exteriors dels nuclis urbans que per la seva envergadura –volum, alçada, longitud de façana- puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. En especial, es consideren visualment rellevants aquelles actuacions de valor estratègic formalment autònomes que s'admeten en sòl de protecció territorial o preventiva.
3. L'estudi paisatgístic comprendrà com a mínim seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges principals dels nous edificis, construccions presentades en el seu context paisatgístic, així com explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades: materials, colors, vegetació...
4. Quan la integració paisatgística no sigui satisfactòria es denegarà l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, es requerirà al promotor de la construcció, edificació o instal·lació per a que introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració especificarà els canvis que calgui introduir en el projecte per a fer-lo paisatgísticament acceptable.
5. Els elements de referència per a l'avaluació del grau d'integració paisatgística són les disposicions al respecte que estableixen aquestes normes, els catàlegs i les directrius del paisatge que es vagin aprovant, i les normes que es continguin en els instruments de planejament urbanístic. Amb funció assessora en la interpretació de les disposicions i els criteris sobre paisatge continguts en els instruments vigents i per a la proposta de les esmenes als projectes que siguin necessàries, es podran crear comissions municipals d'avaluació paisatgística. En tot cas, l'Ajuntament podrà demanar l'assessorament de l'Observatori del Paisatge.

CAPÍTOL VIII. ÀMBITS DE GESTIÓ

Article. 197. **Plans Especials Urbanístics en el sòl no urbanitzable**

1. El POUM, d'acord amb el que estableix l'article 67 de la LUC, delimita, dins el medi rural àmbits subjectes a planejament especial urbanístic amb la finalitat de:
 - a) millorar la situació i condicions de determinats àmbits rurals
 - b) concretar la titularitat, ús i ordenació d'àrees destinades a equipaments comunitaris
 - c) definir les condicions per a la protecció addicional del paisatge

2. Els Plans especials urbanístics definits pel POUM en sòl no urbanitzable són:

PEU-01 Activitats agrícoles comercials

PEU-02 Equipament de Les Carreres

PEU-03 Masies el Vilar i el Noell

Article. 198. **PEU-01 Activitats agrícoles comercials**

1. OBJECTIUS:

El desenvolupament del POUM en aquest sector de sòl no urbanitzable té com objectiu essencial l'ordenació d'unes activitats existents i la possibilitat d'emplaçar-se de noves.

Aquest objectiu genèric es concretarà mitjançant la redacció d'un Pla Especial Urbanístic per tal de definir la volumetria i condicions de l'edificació, ordenar els accessos, establir les zones de protecció i servitud, així com determinar els nivells de protecció paisatgística, relacionats amb la riera del Llémena.

2. ÀMBIT

Correspon als límits assenyalats en els plànols, susceptible d'ajustar-se en el PEU.

La superfície aproximada de l'àmbit és de 7.500m²

3. RÈGIM DEL SÒL: Sector de sòl no urbanitzable

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

L'ordenació definitiva la determinarà el PEU

L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,4 m²st/m²sòl

5. CONDICIONS D'ÚS

Els usos admesos dins aquest espai són la venda de productes derivats de les explotacions agrícoles i ramaderes com agrobotigues, els magatzems de venda de pinsos i altres productes agraris i ramaders.

Article. 199. PEU-02 Equipament de Les Carreres

1. OBJECTIUS:

El desenvolupament del POUM en aquest sector s'ajusta a les determinacions del Pla especial aprovat per la CTUG el 27.07.2006 (DOGC del 09.11.2006)

2. ÀMBIT

Correspon als límits assenyalats en els plànols.

3. RÈGIM DEL SÒL: Sector de sòl no urbanitzable

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I US

Les que determina el PEU aprovat definitivament

Article. 200. PEU-03 Masies el Vilar i el Noell

1. OBJECTIUS:

El desenvolupament del POUM en aquest sector s'ajusta a les determinacions del Pla especial aprovat per la CTUG el 14.05.2008

2. ÀMBIT

Correspon als límits assenyalats en els plànols.

3. RÈGIM DEL SÒL: Sector de sòl no urbanitzable

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I US

Les que determina el PEU aprovat definitivament

TÍTOL VII. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ, ÚS DEL SÒL, I DEL SUBSÒL

Article. 201. Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes que es relaciona a continuació:
 - Parcel·lacions urbanístiques.
 - 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.
 - Canvi o reparació puntual d'elements estructurals.
 - Obres de modificació de l'aspecte exterior dels edificis, construccions i instal·lacions existents.
 - Execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals.
 - Obres de modificació de la distribució interior dels edificis i construccions existents .
 - La demolició total o parcial de les edificacions, construccions i instal·lacions, excepte els casos declarats de ruïna imminent.
 - Primera utilització i ocupació dels edificis.
 - Autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb allò que estableix el LUC.
 - Canvi d'usos dels edificis i les instal·lacions.
 - Obres de construcció de piscines, pous, i obres de captació d'aigua.
 - La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
 - Divisions o segregacions de terrenys en sòl no urbanitzable.
 - Tales d'arbres, formin o no part de massa arbòria, en qualsevol classe de sòl; excepte les incloses en plans de gestió forestal autoritzat per l'administració competent.
 - La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
 - L'acumulació de residus i dipòsits de materials que alterin les característiques del paisatge.
 - L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
 - Obres d'instal·lacions de serveis: instal·lació o estesa de línies elèctriques, telefòniques i telegràfiques, telefonia mòbil, cablejat, o similars o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus, gas i tota utilització del subsòl, sòl o espai aeri que comporti utilització de materials no fungibles i perdurables.
 - Obres de connexió d'aigua i desaigües a les xarxes generals.
 - Moviments de terres com desmunts, explanació, excavació o terraplenat, excepte que estiguin compresos en un projecte d'urbanització o edificació degudament aprovat o autoritzat.
 - Obres puntuals d'urbanització no incloses en projectes d'urbanització.
 - Col·locació o modificació de rètols, cartells, cartelleres i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
 - Col·locació de grues-torre, ascensors, sínies, o altres aparells elevadors.
 - Col·locació de marquesines per a comerços
 - Construcció de ponts, bastides i similars.
 - Estintolament de façanes.
 - Reparació de cobertes i terrats.
 - Construcció de foses sèptiques.
 - Modificació de balcons, lleixes o elements sortints.
 - Construcció de barraques provisionals d'obres.
 - La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
 - 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 tingui per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent. No cal llicència si la llicència d'obres ja conté el nombre de departaments individuals susceptibles d'aprofitament independent.

2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal.
3. En cas d'urgència o d'interès públic excepcional es tindrà en compte el que disposa l'art. 182.2. de la LUC.
4. Totes les obres que s'executin en compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'ajuntament estan exemptes de l'exigència de la llicència municipal.
5. No estan subjectes a llicència municipal les obres d'urbanització previstes en els plans i projectes degudament aprovats, ni les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en projecte de reparcel·lació.
6. Les llicències tindran caràcter de document públic. Les llicències no suposen autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada.
7. Els actes als quals fa referència l'apartat primer d'aquest articles promoguts per òrgans de l'Estat o de la Generalitat o entitats de dret públic estan igualment subjectes a llicència.
8. Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord amb el procediment previst per l'article 75 i següents del Reglament d'obres i serveis dels ens locals (ROAS).

Article. 202. Classificació de les llicències d'obres i instal·lacions

1. Es considerarà com a **obres majors** la realització de les obres d'edificació, de reforma, de reparació o rehabilitació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions; i en especial les següents obres:
 - Construcció de tota classe d'edificis de nova planta incloses les edificacions auxiliars.
 - Ampliació de tota classe d'edificis de nova planta.
 - Reformes que afectin a fonaments i elements estructurals (parets de càrrega, pilars, forjats) de l'edifici.
 - Reformes que no afectin a elements estructurals (redistribució d'envans o decoració) que modifiquin la configuració de l'habitatge, o que suposi un increment o disminució del nombre d'habitatges o locals.
 - Enderrocs de construccions.
 - Les que afectin immobles del patrimoni historicoartístic o es trobin sotmesos a especial protecció.
 - La instal·lació de cases prefabricades
 - Piscines cobertes.
 - Les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
 - L'execució o modificació d'obertures de façanes.
 - Construcció de murs de contenció a partir d'una alçada d'1,50 metres.
 - Col·locació d'ascensors, sínies, o altres aparells elevadors.
 - L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
 - Modificació de balcons, lleixes o elements sortints.
 - Plafons publicitaris
 - Piscines descobertes.
2. La resta d'obres es consideraran **obres menors** i entre elles les següents:
 - Reformes de intervencions puntuals en la distribució interior que no modifiquin la configuració de l'habitatge, i que no suposi un increment o disminució del nombre d'habitatges o locals.
 - Les que substitueixin o modifiquin els usos preestablerts o previstos.
 - 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 tingui per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent.
 - Obres d'instal·lacions de serveis: instal·lació o estesa de línies elèctriques, telefòniques i telegràfiques, telefonia mòbil, cablejat, gas i tota utilització del subsòl, sòl o espai aeri que comporti utilització de materials no fungibles i perdurables, no incloses en projectes d'urbanització.
 - Urbanització de terrenys no inclosos en projectes d'urbanització.
 - Moviments de terres.
 - Tanques que no siguin murs de contenció.
 - Construcció de fosses sèptiques.

- La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
- Col·locació de rètols en façana i de marquesines de comerços.
- Tala d'arbres
- Pous i obres de captació d'aigua.
- L'acumulació de residus i dipòsits de materials que alterin les característiques del paisatge.

Article. 203. Documents necessaris per a la sol·licitud de llicències.

1. Les sol·licituds de llicència, que s'han de documentar d'acord amb el que estableix la normativa aplicable i les ordenances, han de precisar l'objecte i les condicions de l'obra o de l'actuació projectada, amb el detall suficient per a la deguda verificació amb la normativa i les ordenances esmentades.
2. Els documents que s'hauran de presentar per a la sol·licitud de la **llicència d'obres majors** seran els necessaris per poder justificar el compliment de la normativa urbanística i sectorial, i que seran en funció de les obres a realitzar :
 - a) dos exemplars del projecte tècnic signat per tècnic competent, visats pel corresponent col·legi oficial, que com a mínim haurà de contenir la següent documentació:
 - Memòria
 - Pressupost
 - Plànol escala 1/1000 detallant la situació de l'edificació, fondàries, alçades, etc. I justificant el compliment de la normativa urbanística d'aplicació (POUM)
 - Plànol d'emplaçament, acotat, a escala 1/500, detallant amplada de carrers, construccions existents en les finques confrontats, els serveis urbanístics existents en un radi de 50 metre i modificacions, si s'escau, d'aquests.
 - Planta i secció topogràfica amb cotes de nivell amb equidistància d'un metre, on s'indiqui l'estat actual i la modificació, justificant l'adaptació topogràfica del terreny segons el POUM, l'edificació i l'arbrat existent. No serà necessària la presentació d'aquests plànols quan els solars de què es tracti sigui edificables en illa tancada i no existeixi desnivell apreciable entre la rasant del carrer la qual confronti i la corresponent línia de profunditat edificable.
 - Plànols de les plantes, façanes i seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència i tota la informació convenient per a comprovar el compliment de les ordenances i normatives aplicables.
 - Indicació dels canals d'accés i de les connexions, de caràcter obligatori, amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabals necessaris de cadascun dels serveis.
 - Justificació específica que el projecte compleix, en el seu cas, les normes de prevenció d'incendis i la legislació de telecomunicacions.
 - Valoració del volum previsible de generació de residus i les seves característiques, especificant la instal·lació o instal·lacions de valorització o de disposició del rebuig autoritzades i inscrites en el registre de gestors d'enderrocs per la junta de residus on es gestionaran.
 - b) impresos d'estadística d'arquitectura i habitatge.
 - c) fitxa tècnica o justificació de supressió de barreres arquitectòniques.
 - d) en cas de tractar-se d'obres de reforma es grafiarà de diferent forma la part que es conservi, l'obra o element que desaparegui i l'obra nova.
- 2.1. En aquestes obres abans de l'inici de les obres caldrà aportar:
 - a) dos còpies del projecte executiu signats pel tècnic competent, visats pel corresponent col·legi professional. Quan el projecte executiu modifiqui el projecte objecte de la llicència, l'autor del projecte haurà d'emetre un certificat amb la relació de les esmenes o modificacions realitzades.
 - b) nomenament de contractista acreditant que està facultat per realitzar les obres
 - c) una còpia del pla de control de qualitat en obra nova o gran reforma .
 - d) Estudi bàsic de seguretat i salut o Estudi de seguretat i salut segons correspongui, d'acord amb el RD 1627/97, de 24 d'octubre .
 - e) acceptació de la direcció de les obres per part dels tècnics competents.
 - f) designació del coordinador de seguretat i salut durant l'execució de l'obra.
3. Per a sol·licitud de les **llicències d'obres menors** caldrà que a l'imprès de sol·licitud s'especifiqui:
 - les obres que es volen realitzar, especificades amb claredat
 - el seu emplaçament

- les dimensions de l'obra
 - fotografia si afecten a la façana
 - pressupost
4. Per a la sol·licitud de les **llicències d'enderroc** caldrà presentar a més de la documentació pròpia de les llicències d'obres majors:
- Memòria tècnica referida al sistema a utilitzar, programa i precaucions a prendre en relació a la via pública i a les finques veïnes.
 - Fotografies en els que es puguin apreciar si existeix, a l'edificació a enderrocar, algun element d'interès especial per l'ajuntament. Aquest podrà condicionar la llicència a la cessió d'aquells elements constructius antics –reixes, rajoles, vidrieria, etc.- de valor històric o artístic, i que no siguin reutilitzats en la nova obra.
5. Per a les **llicències de parcel·lació** caldrà presentar juntament amb la sol·licitud un projecte de parcel·lació signat per tècnic competent i visat, on consti :
- memòria amb la descripció física i jurídica de les finques, acompanyant-la de nota simple informativa del Registre de la Propietat, i descripció física de les parcel·les resultants.
 - Justificació del compliment de la normativa urbanística.
 - Plànol acotat de les finques inicials i finals.
6. Per a les **llicències d'instal·lació** de grues-torre :
- a) Projecte tècnic signat per tècnic competent, i visat pel corresponent col·legi professional. El projecte inclourà un plànol d'ubicació de la grua en relació a la finca on es realitzi l'obra i les confrontants, amb indicació de la seva alçada màxima, posició del contrapès i de les àrees de l'escombrat de la ploma i del carro del qual es pengi el ganxo, això com indicació de l'alçada de les edificacions i instal·lacions existents a la zona de l'escombrat. Si s'hagués d'instal·lar en terreny vial, s'indicarà també l'espai màxim a ocupar per la base de recolzament. S'especificarà també la reposició dels paviments i la desaparició de les bases de recolzament, per la qual cosa caldrà dipositar una garantia de la correcta reposició.
 - b) Document visat pel Col·legi Oficial corresponent i expedit per tècnic competent, acreditant que aquest assumeix el control del bon funcionament i la seguretat de la grua, quan aquesta romangui a l'obra, inclòs fins al seu desmuntatge.
 - c) Pòlissa d'assegurança i rebut de pagament amb cobertura total de la responsabilitat civil que pugui produir el funcionament de la grua la seva estada a l'obra i el seu desmuntatge. L'import de l'assegurança serà de 50 milions, actualitzada segons l'increment de l'IPC.
 - d) Document que acrediti el compliment de les condicions de seguretat, coneguts com GR-1 expedit pels SSTT d'Indústria
 - e) Certificat d'utilització GR-3, supervisat per una ECA
 - f) Abans de la posada en funcionament de la grua caldrà aportar la certificació de l'empresa instal·ladora, acreditativa del perfecte estat de muntatge i funcionament de la grua, conegut com GR-2, supervisada per una ECA

Article. 204. Particularitats de la llicència de primera utilització dels edificis

1. Estan subjectes a la llicència de primera ocupació o utilització les edificacions de nova construcció o que hagin estat objecte de modificació substancial o d'ampliació.
2. La llicència de primera utilització acredita el compliment del contingut i de les condicions imposades en la llicència d'obres.
3. El procediment , documentació i condicions per l'atorgament d'aquesta llicència és el regulat en els articles 90 i 91 ROAS:
4. La sol·licitud de llicència de primera ocupació anirà acompanyada de la següent documentació:
 - El certificat final d'obra signat per la direcció facultativa de les obres.
 - Quan es tracti de primera utilització d'habitatges, si s'escau, el certificat de finalització de les instal·lacions de telecomunicacions.
5. No es podrà concedir aquesta llicència a parts d'edificis, excepte que les parts siguin clarament independents o separables entre si, sinó que caldrà que es doni a l'edifici en conjunt, tal i com ha estat sol·licitat en la llicència d'edificació, excepte per a plantes baixes per a usos comercials.

6. Aquesta llicència és imprescindible pel subministrament d'aigua potable, la prestació de qualsevol altre servei municipal i per a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.
7. Aquesta llicència és independent de la instal·lació i obertura d'activitats mercantils i industrials.

Article. 205. Particularitats de la llicència de moviment de terres

1. La llicència per a moviments de terres, en cap cas podrà incloure l'obertura de vials, la seva urbanització, l'obertura de fonaments, excavacions de soterranis o destrucció de jardins, sinó que haurà de limitar-se a obres d'anivellament i neteja de terres.
2. L'Ajuntament podrà exigir un estudi geotècnic del terreny o solar a criteri dels Serveis Tècnics Municipals, quan se'n poguessin derivar perjudicis per tercers.

Article. 206. Particularitats de la llicència de tancament de parcel·la

1. Els tancaments no es podran executar ni acabar per mitjà de qualsevol mena de materials que constitueixin un perill per a la seguretat dels veïns.
2. Els tancaments que es realitzin en sòl urbà i urbanitzable amb pla parcial aprovat, hauran de seguir les alineacions previstes per a sòl destinat a edificació privada i la normativa d'aplicació en el sector o zona.
3. Les finques afectades de sistemes generals o locals, es podran tancar provisionalment sempre que el seu propietari renunci a la despesa d'aquesta tanca a efectes d'execució d'aquells sistemes o dels plans parcials que es puguin aprovar, d'acord amb el procediment previst en l'article 53 de la LUC.

Article. 207. Particularitats de la llicència de tala d'arbres

1. Juntament amb la sol·licitud de la llicència es presentarà una memòria justificativa de la necessitat o motiu de la tala, que podrà ser acceptat o no per l'Ajuntament. També es presentarà una memòria descriptiva de les espècies arbòries, característiques botàniques, nombre d'unitats, edat i altres detalls.
2. Quan es tracti de sòl destinat pel planejament vigent a sistema, es prohibeix la tala d'arbres mentre no s'executi el sistema.

Article. 208. Particularitats de les llicències de la qualificació Nucli Antic

1. Per a sol·licitar llicència d'obres menors que afectin l'arranjament de façanes s'haurà d'indicar els materials i colors. En el cas que es proposin variacions del sanejament de la façana que afectin elements com canaleres, baixants, cornises, baranes o fusteria, s'adjuntaran a la sol·licitud els plànols d'estat actual i les modificacions proposades, dibuixats amb precisió a escala 1/50, amb detalls individualitzats dels elements a escala 1/20 (fusteria, llosanes, baranes de balcons, cornises, etc).
2. Per a sol·licitar llicència d'obres majors, a més del que disposa l'article 21.2, es presentarà la següent documentació:
 - a) Plànol de situació i emplaçament, referits al conjunt de la zona i a l'illa respectivament, en les mateixes escales que queden grafiades en la documentació específica del present POUM.
 - b) En el cas que s'intervingui en les façanes, o bé que es modifiquin, se substitueixin totalment o es construeixin de nova planta, es presentaran plànols a escala 1/50 de l'estat actual i de les modificacions proposades incloent les façanes veïnes immediates, així com detalls a 1/20 dels elements individualitzats.
 - c) Així mateix, es presentarà un alçat del sector del carrer a escala 1/100, en el qual es puguin comparar l'estat actual de l'edificació amb el de la nova proposta.

Article. 209. Condicions d'atorgament de llicències.

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en les Normes del POUM, respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Quan l'obra o edificació requereixin la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complet

els deures de cessió de terrenys i l'execució de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveu l'art. 41 de la LUC.

3. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se a lo que disposen les Normes Urbanístiques i les disposicions reglamentàries en la matèria.

Article. 210. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

1. Totes les llicències per a executar obres han de fixar un termini per a començar-les i un altre per acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat.
2. La caducitat de la llicència es produeix per transcurs d'ambdós terminis sense haver començat les obres o bé sense haver-les acabades, un cop advertit el titular per l'administració actuant abans d'un o des tres mesos del finiment dels terminis esmentats, respectivament, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment.
3. La caducitat de la llicència ha d'ésser declarada per l'organisme competent per atorgar les llicències i determinarà l'arxivament de les actuacions.
4. Havent caducat la llicència, les obres no es podran 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'hagués acordat la suspensió de l'atorgament.
5. Les pròrroques d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència abans de dos o de cinc mesos del finiment dels previstos per al començament i per a l'acabament de les obres, respectivament, s'entén que són concedides "open legis" per la meitat del termini de què es tracti, i serà vàlida l'ordenació vigent en el moment que la llicència fou atorgada, encara que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències en casos de pròrroga del termini de l'acabament de les obres. La pròrroga de les llicències no pot ésser vàlidament demanada si no ha passat almenys la meitat del termini a què es refereix la sol·licitud. La sol·licitud i la consegüent obtenció de la pròrroga del termini per a començar les obres no comporten, per elles mateixes la pròrroga del termini per acabar-les. La pròrroga per acabar les obres només pot ésser sol·licitada i obtinguda si s'ha fet la cobertura d'aigües de l'edifici.
6. Si havent transcorregut els terminis de pròrroga "ope legis", les obres no han estat començades o bé acabades, la llicència caducarà sense necessitat de l'advertiment previ i, per a començar-les o be acabar-les, caldrà demanar i obtenir una nova llicència, ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.
7. Les llicències es tramitaran segons allò que disposa l'art. 75 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i d'acord amb la normativa d'aquesta ordenança.

Article. 211. Establiment de terminis per a edificar

L'Ajuntament podrà aplicar allò previst als art. 167 al 178 de la LUC, (adaptat al Decret 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística).

1. amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.
2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre municipal de solars sense edificar, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

Article. 212. Llicències per a usos i obres de caràcter provisional

Les llicències per a usos i obres de caràcter provisional, s'adequaran a l'establert als articles 53 i 54 de la LUC.

Article. 213. Infraccions urbanístiques

Pel que fa als actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions, es regiran per allò que disposen la Llei d'Urbanisme, el Reglament de la Llei d'urbanisme i altra normativa vigent d'aplicació.

Article. 214. Inspecció de les obres

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar-ne les alineacions, estenent-se a l'efecte la corresponent acta, la qual exigirà al promotor d'aquesta obra tota

- la responsabilitat en l'alineació de l'edifici, si en la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Tal assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud per l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament el moment en que l'obra sobrepassi la rasant del carrer, i en el qual assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte de que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà l'oportuna Acta, perquè consti el resultat d'aquella comprovació.
 3. Acabades les obres, l'interessat ho notificarà a l'Ajuntament adjuntant certificació del facultatiu Director de les mateixes a l'objecte d'efectuar la inspecció final de les mateixes. En ella es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada, i també, si s'han reparat tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg. Si tal inspecció és favorable, es lliurarà a favor del promotor la corresponent llicència de primera utilització dels edificis.

TÍTOL VIII. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI.

Article. 215. **Catàleg de béns protegits**

D'acord a l'establert a l'article 69 de la Llei d'urbanisme s'ha redactat el Catàleg de béns protegits, el qual forma part de la documentació del POUM, mentre no es redacti un Pla Especial Urbanístic de Protecció del Patrimoni.

El Catàleg està format per un conjunt d'elements arquitectònics i jaciments arqueològics identificat en els plànols d'ordenació amb la lletra (E) els elements arquitectònics i amb la lletra (J) els jaciments arqueològics i paleontològics. L'objecte d'aquest catàleg es evitar que es destrueixin testimonis del patrimoni arquitectònic, històric i arqueològic de notòria qualitat de diferents èpoques, i que es perdin llurs valors històrics i culturals a causa de canvis d'ús desafortunats, de desídia o d'obres de modernització, que malmetin els seus valors, que els confereix el fet de ser exemples d'una manera de fer que el temps ha deixat enrere.

El Catàleg distingeix (J) i (E), establint diferents nivells de protecció, :

Del Nivell 1 – Béns culturals d'interès nacional (BCIN): dóna

A-1 **1.601** CASTELL DE FINESTRES

Així mateix, que qualsevol edifici fortificat o amb elements defensius, i també les creus de terme i els escuts anteriors a 1863, tenen la consideració de béns culturals d'interès nacional (BCIN). Ja que les fortificacions són protegides pel Decret de castells de 22 d'abril de 1949, i les creus de terme i els escuts pel Decret de 14 de març de 1963 de protecció d'escuts, emblemes, pedres heràldiques i creus de terme. Aquests dos decrets queden recollits per la disposició addicional segona de la Llei 16/1985, que declara aquests elements bé d'interès cultural –BIC-, i per la disposició addicional primera de la Llei 9/93, per la qual els béns d'interès cultural esdevenen béns d'interès cultural nacional –BCIN.

Del Nivell 2 – Béns catalogats:

A-2 **10.495** EL MOLÍ D'EN COMA

A-3 **10.496** GRAN MASIA DE VILAPLANA

A-4 **10.497** MASIA DE LA SALA

A-5 **10.498** ESGLÉSIA DE LA MARE DE DÉU DE PUIG D'ELENA (BCIL)

A-6 **10.499** ESGLÉSIA ROMÀNICA DE SANT MIQUEL DE BUSTINS (BCIL)

A-7 **10.500** ERMITA DE SANT CEBRIÀ (BCIL)

A-8 **10.501** ESGLÉSIA DE SANT ANIOL DE FINESTRES (BCIL)

A-9 **10.505** ESGLÉSIA DE SANT ESTEVE DE LLEMENA (BCIL)

A-10 **10.508** MASIA DE CAN ROS

A-11 **10.510** ESCULTURA DE "LA SENYORA DE LA GARROTXA"

A-12 **10.511** CAN DORCA, CASA NÚMERO 49

A-13 **10.513** CAL FERRER, CASA NÚMERO 55

A-14 **10.515** CA L'AREP

- A-15 10.516 CAN BADRUNA
- A-16 10.517 MASIA DE CAN LLORENÇ
- A-17 10.519 ESGLÉSIA DE SANT ANDREU DE LA BARROCA (BCIL)
- A-18 10.522 MASIA DE CAN CARRERES
- A-19 10.523 PONT
- A-20 10.525 ESGLÉSIA DE SANTA MARIA DE FINESTRES (BCIL)
- A-21 37.587 CASA DE LA PLANA
- A-22 37.588 CAPELLA DE SANT JOAN DE LES MEDES (BCIL)
- A-23 37.589 CAPELLA DE SANTA JULIA DE LES MEDES (BCIL)
- A-24 37.590 EL SERRAT
- A-25 37.600 ERMITA DE SANT ROC (BCIL)
- A-26 37.602 ERMITA DE LA MARE DE DÉU DE BELL-LLOC (BCIL)

Del Nivell 3- Àrees arqueològiques i paleontològiques reconegudes:

PATRIMONI ARQUEOLÒGIC

- J-1 663 LA PALOMERA
- J-2 681 DOLMEN DEL PUIG DEL MORO
- J-3 682 CAN TURA
- J-4 683 CAMPS DEL CASTELL / ENTRE EL PONT I EL CASTELL
- J-5 684 ROC DE LA MELCA
- J-6 685 EL GRAU
- J-7 686 PUIG DE LA SUCA
- J-8 1.277 SANTA ELENA 1 / LA BARROCA
- J-9 11.961 ESGLÉSIA DE SANT ANIOL DE FINESTRES
- J-10 14.356 CEMENTIRI DELS MOROS
- J-11 14.357 CISTA DEL CAMÍ DEL RASPAT
- J-12 14.359 CISTA DEL CAIRE DE SEGALARS
- J-13 14.360 FONT DELS SUCALS
- J-14 14.376 SANTA ELENA 2
- J-15 14.377 SANTA ELENA 3
- J-16 14.378 SANTA ELENA 4-12

PATRIMONI PALEONTOLÒGIC

- J-17 12.975 JACIMENT PALEONTOLÒGIC DE SANTA ELENA O DE SANT ANIOL DE FINESTRES
- J-18 14.358 JACIMENT PALEONTOLÒGIC DEL SIRÈNID FOSSIL DE CAN PAGÈS
 Núm. Número de l'element de l'Inventari del Patrimoni Cultural Immoble de Catalunya de la Generalitat de Catalunya

Pel que fa a la informació de la situació dels jaciments en els plànols d'ordenació de sòl urbà i urbanitzable, i de sòl no urbanitzable cal dir que es situa el jaciment, però no es delimita l'abast.

Article. 216. Pla especial urbanístic de Protecció del Patrimoni

El Pla Especial Urbanístic que es redacti per a la protecció del Patrimoni del municipi de Sant Aniol de Finestres tindrà com a objectius:

1. Concretar el Catàleg segons els elements que recull el POUM i altres elements o conjunts que responguin a un nivell suficient d'interès .
2. En la redacció del Pla especial es podrà, també, excloure algun dels elements inclosos en el Catàleg, justificant degudament els motius d'exclusió.
3. El Pla especial també podrà reduir al mínim les condicions de protecció a algun dels elements inclosos en el Catàleg.
4. El Pla Especial ha de definir exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció específica per cada un d'ells.
5. El Pla especial ha de definir un règim particular econòmic-fiscal, amb la finalitat d'estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.

Article. 217. Condicions de les obres de consolidació i conservació.

1. En tant no sigui vigent el Pla Especial corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir.
2. Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla Especial, es limitaran les modificacions dels edificis catalogats als elements no estructurals ni constitutius de les seves característiques formals. El projecte de modificació haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafaran en plànols de planta, secció i alçats.
3. La concessió de la llicència d'obres està sotmesa a l'informe previ corresponent del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Article. 218. Condicions de les obres i intervencions en jaciments.

Per tal d'assegurar l'adequada protecció del patrimoni cultural, caldrà comunicar al Servei d'Arqueologia i Paleontologia qualsevol obra o intervenció que hom pretengui en els llocs detallats com a jaciments arqueològics o paleontològics.

En el procediment de concessió de les corresponents llicències d'obres, si s'escau, el promotor presentarà un informe especialitzat relatiu a la incidència que la intervenció pot tenir en les restes arqueològiques.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA.- Edificacions fora d'ordenació.

1. Quan els edificis i instal·lacions construïdes amb llicència amb anterioritat a l'aprovació Inicial d'aquest POUM, estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades al paràgraf següent.
2. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació els és d'aplicació el que disposa l'article 102 de la LU i 119 del RLU, i en conseqüència no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigissin la higiene, ornament i conservació de l'immoble.
3. Les edificacions existents en els espais lliures, seran considerats com a fora d'ordenació per a tota obra de reforma, ampliació, addició o modificació de l'estructura existent. Suposarà alinear-se al traçat establert per aquest planejament.

SEGONA. Volum i ús disconformes.

1. Els edificis i les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest pla que resultin disconformes amb els paràmetres imperatius o amb les condicions bàsiques d'edificació o d'ús que aquest pla determina, i que no estiguin incloses en el supòsits de la disposició transitòria primera, estan en situació de volum o ús disconforme.
2. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquest Pla estableix per a cada zona, i si s'escau augment de volum.
3. L'autorització o denegació d'augment de volum sobre edificis disconformes es regularà pels següents criteris:
 - a) No s'admetrà augment de volum sobre edificis disconformes quan tinguin una superfície o sostre edificable igual o superior al que permet el Pla a la parcel·la.
 - b) En els edificis anteriors a l'aprovació del vigent POUM, emparats amb llicència, amb volum disconforme però que no es trobin en els supòsits definits en el punt anterior, podran sol·licitar la seva ampliació sempre que es donin totes i cadascuna de les següents condicions:
 - L'ampliació s'ajusti a les condicions d'edificació de la zona.
 - L'ampliació estarà limitada per la diferència entre el sostre i/o volum màxim permès pel seu emplaçament pel vigent POUM i el sostre i/o volum existent de l'edifici.
 - L'increment de volum es destini als usos permesos a la zona.
4. Les obres de rehabilitació permeses en volums disconformes seran:
 - a) Actuacions que comportin la consolidació parcial dels elements estructurals i/o dels fonaments i/o dels tancaments.
 - b) Actuacions en instal·lacions, equipaments comuns, redistribució generalitzada d'espais acabats i obres interiors en habitatges i locals.
5. Es considera també com a ús disconforme les activitats de categoria superior a la màxima admesa a la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran canvis de millora i ampliació d'ús que no s'incrementi la càrrega contaminant de l'activitat autoritzada.

TERCERA. Edificació i segregació de parcel·les amb volums disconformes.

No es permetrà la segregació de les parts de parcel·les ocupades amb volum disconforme de les parts on es materialitzi l'aprofitament segons l'ordenació de l'edificació prevista pel pla.

QUARTA. Parcel·les inferiors als paràmetres urbanístics.

1. En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixi aquest Pla per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial del present POUM i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior.

2. També tindran la consideració d'edificables les parcel·les existents, entre d'altres construïdes, de superfície o dimensions inferiors a les que estableixi el POUM per a la zona on s'emplacen, en les que no hi ha possibilitat física d'obtenir la parcel·la mínima establerta en aquest POUM i siguin anterior a l'aprovació de l'anterior planejament general.

CINQUENA – Règim de llicències en edificacions incloses en sectors urbans no desenvolupats.

1. En les edificacions, instal·lacions, i usos inclosos en polígons d'actuació urbanística o sectors de millora urbana únicament es podran autoritzar les obres i canvis d'ús regulades a l'article 102.2 i 102.3 de la LUC, amb les condicions establertes per aquests articles. Mentre no es desenvolupin els sectors o polígons on estiguin inclosos podran mantenir l'ús existent.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera.- A continuació es relaciona aquells instruments i figures de planejament que el seu contingut ha estat modificat o incorporat a aquest Pla d'ordenació urbana municipal de Sant Aniol de Finestres:

1. Planejament general:

- Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Sant Aniol de Finestres, aprovades definitivament per la CUG el 17.03.1993 (DOGC de 26.05.1993)
- Text refós de les Normes Urbanístiques de les NNSS de Sant Aniol de Finestres, aprovat definitivament per la CTUG el dia 16.03.2006 (DOGC de 16.06.2006)
- Modificació puntual 1 de les NNSS de Sant Aniol de Finestres. Zona IV Industrial UA3 i UA4, aprovada definitivament per la CUG el 10.02.1999 (DOGC de 30.04.1999)
- Modificació puntual 2 de les NNSS de Sant Aniol de Finestres. Unitat d'actuació UA-4, aprovada definitivament per la CUG el 6.11.2002 (DOGC de 07.02.2003).
- Modificació puntual 3 de les NNSS de Sant Aniol de Finestres. Planta embotelladora d'aigua Sant Aniol, aprovada definitivament per la CUG el 4.12.2002 (DOGC de 24.02.2003).
- Modificació puntual 4 de les NNSS de Sant Aniol de Finestres. Unitat d'actuació UA-1, aprovada definitivament per la CUG el 29.06.2005 (DOGC de 28.08.2006)
- Modificació puntual 5 de les NNSS de Sant Aniol de Finestres. Modificació de l'article 13.10 de les Normes Urbanístiques, aprovada definitivament per la CUG

2. Planejament derivat:

- Pla Especial Planta aigua mineral natural Aigua Sant Aniol, aprovat definitivament per la CUG el 04.12.2002 (DOGC de 20.03.2003).
- Pla de Millora Urbana PMU-04, aprovat definitivament per la CUG

NORMATIVA URBANÍSTICA

ANNEX I

CARTA DE COLORS

1. COLORS DE FAÇANA

Els paraments exteriors de façana que vagin pintats s'ajustaran a la següent gamma de colors del catàleg Pintures M. Vich SA, o similar d'altres cases comercials:

018 Roig Anglès	012 Roig Pozzuoli	601 Terra de Camp	602 Terra d'Itàlia
001 Siena Natural	002 Ocre Indi	003 Ocre Groc	603 Rosat de l'Albera
975 Ocre de Siena	114 Ocre Rosaci	152 Beige	604 Ocre Tallat
605 Terra d'Escudella fosc	606 Ocre de Cadira	607 Ocre de Fang	608 Terra d'Escudella clar
028 Terra Verda	030 Verd de Crom	613 Verd de Campament	614 Verd de Noucents
615 Blau de Costa	609 Gris de Boira *	610 Ocre de Sac *	611 Verd de Llècol *
009 Blanc Vell *	008 Cendra *	612 Cendra d'Església *	

* Aquests colors poden utilitzar-se en els paraments, però s'ha d'evitar que coincideixin en una mateixa façana

Es tindrà especial cura en valorar la possible diferenciació de motlures, guardapols i altres elements sortints del pla de la façana, cosa que serà preceptiva en la cornisa de remat.

En general, la resta d'elements de la façana com fusteria, reixes, persianes, canaleres i baixants, etc., es complementaran adequadament al color de la façana.

Quan es realitzi una reforma parcial d'una façana i no es pinti la totalitat de la mateixa, el color s'aplicarà de manera que s'integri tant per la tonalitat dominant, com per les voladures del mateix amb la resta de l'edifici.

2. COLORS DE SERRALLERIA I FUSTERIA

Els colors de la fusteria i serralleria exterior s'ajustaran a la següent gamma de colors del catàleg Pintures M. Vich SA, o similar d'altres cases comercials:

Serralleria:	036 Gris de Payne	037 Terrós de Van Dyck	618 Verd de Cacera
	024 Oliva Profund	211 Gris Mig	
Fusteria:	036 Gris de Payne	033 Havana Fosc	616 Verd d'Ombra
	304 Verd de Cadaqués	617 Verd d'Alzina	307 Blau Neutre
	027 Verd de Crom Fosc	305 Verd Tabac	024 Oliva Profund
	308 Blau Industrial	019 Blau Indi	020 Blau Vell

NORMATIVA URBANÍSTICA

ANNEX II

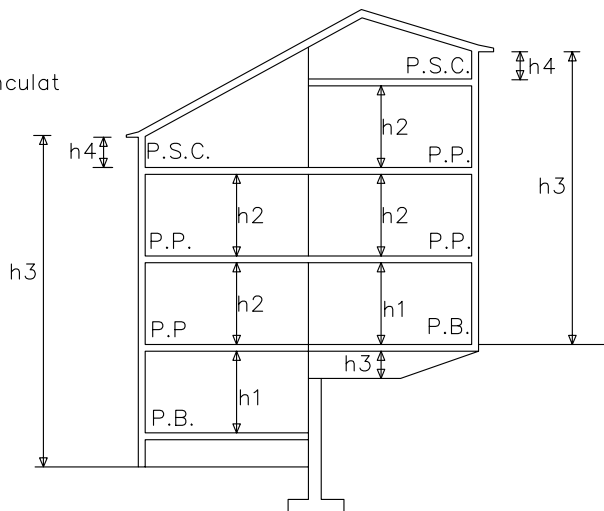
REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ – FIGURES

NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 1 ARTICLES 61,63,64,65

Regulació d'alçades

- h1: Alçada lliure mínima de P.B.
2.60 = h1 en ús habitatge i aparcament vinculat
3,00 = h1 en altres usos
 - h2: Alçada lliure mínima de Plantes Pis
2.60 = h2
 - h3: Alçada reguladora màxima
 - h4: Alçada màxima de la coberta per sobre del darrer element resistent
0.40 = h4
- P.B. : Planta baixa
P.P. : Planta pis
P.S.C. : Planta sota coberta (golfes)

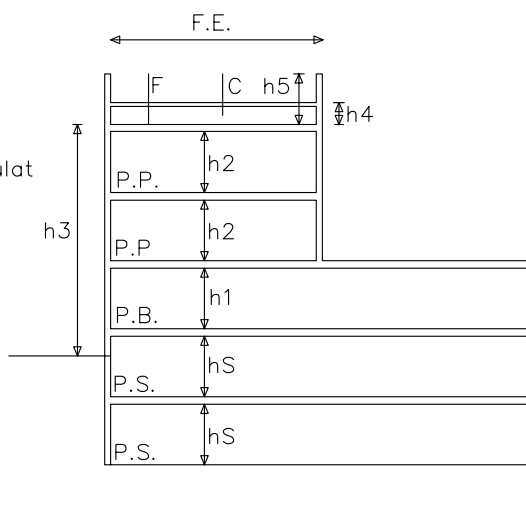


NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 2 ARTICLES 61,62,63,65

Regulació d'alçades

- hS: Alçada lliure mínima de la planta soterrani
2.30 = hS
 - h1: Alçada lliure mínima de P.B.
2.60 = h1 ús habitatge i aparcament vinculat
3,00 = h1 en altres usos
 - h2: Alçada lliure mínima de planta pis
2,60 = h2
 - h3: Alçada reguladora màxima
 - h4: Alçada màxima de la cambra d'aire per sobre del darrer element resistent
0.60 = h4
 - h5: Alçada màxima de la barana per damunt del darrer forjat.
140 = h5
- P.B: Planta baixa
P.P: Planta pis
P.S.: Planta soterrani

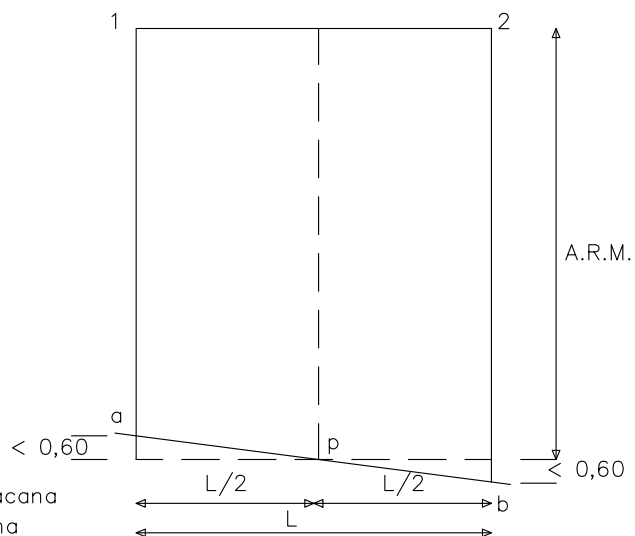


NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 3 | ARTICLE: 79.2.a

REGULACIO DE L'EDIFICACIO ALINEADA A VIAL
Regles sobre determinació d'alçades

Supòsit 2.a : diferència de nivells entre les cotes extremes en els punts a o b i el centre, menor o igual a 0,60m



A.R.M. : Alçada reguladora màxima

a : Extrem superior de la rasant de la façana

b : Extrem inferior de la rasant de la façana

L : Longitud de façana

p : Punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alçada reguladora

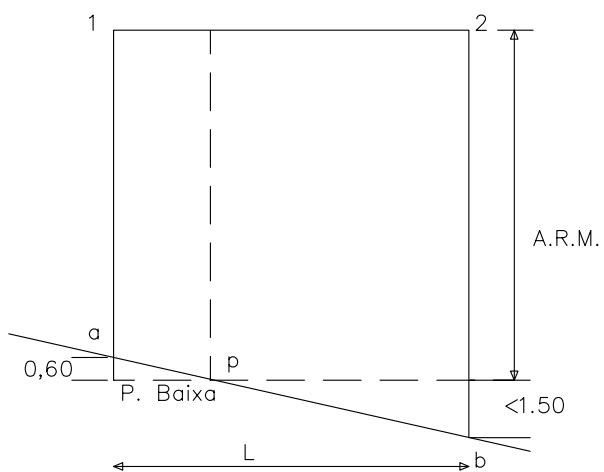
1-2 : Nivell de la cara superior del darrer forjat en terrassa o pla inferior del forjat inclinat.

NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 4 | ARTICLE: 79.2.b

REGULACIO DE L'EDIFICACIO ALINEADA A VIAL
Regles sobre determinació d'alçades

Supòsit 2.b : diferència de nivells entre les cotes extremes en els punts a o b i el centre de la façana superior a 0,60m.



A.R.M. : Alçada reguladora màxima

a : Extrem superior de la rasant de la façana

b : Extrem inferior de la rasant de la façana

L : Longitud de façana

p : Punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alçada reguladora

1-2 : Nivell de la cara superior del darrer forjat en terrassa o pla inferior del forjat inclinat.

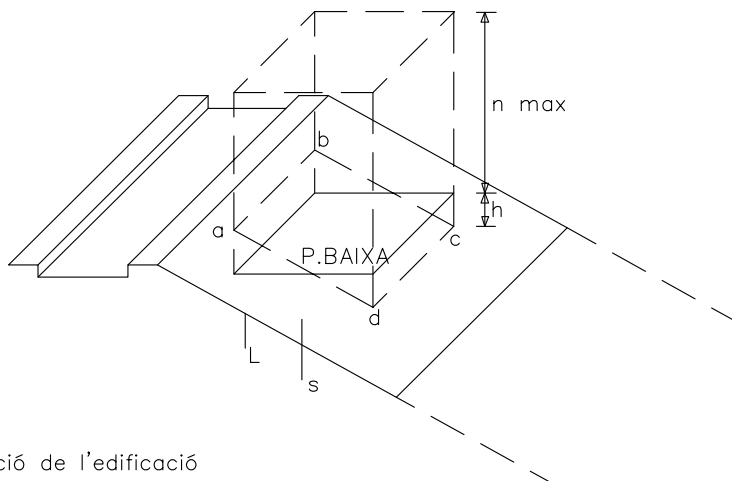
NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 5

ARTICLE: 88

REGULACIO DE L'EDIFICACIO AILLADA

Nombre màxim de plantes referits a la parcel·la



$h \leq 1m$

a-b-c-d : Àmbit d'ocupació de l'edificació

n max : nombre màxim de plantes

S: Sòl exterior definitiu

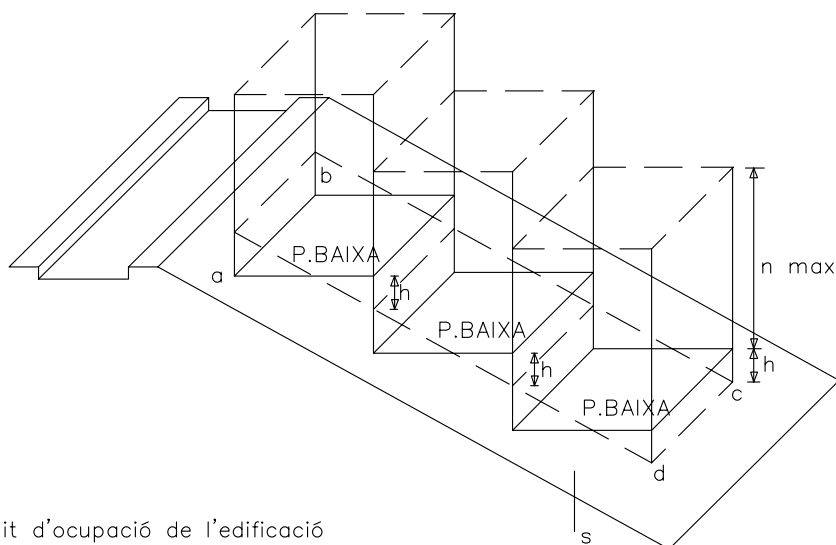
NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 6

ARTICLE: 88

REGULACIO DE L'EDIFICACIO AILLADA

Nombre màxim de plantes referits a la parcel·la



$h \leq 1m$

a-b-c-d : Àmbit d'ocupació de l'edificació

n max : nombre màxim de plantes

S: Sòl exterior definitiu

NORMES URBANISTIQUES

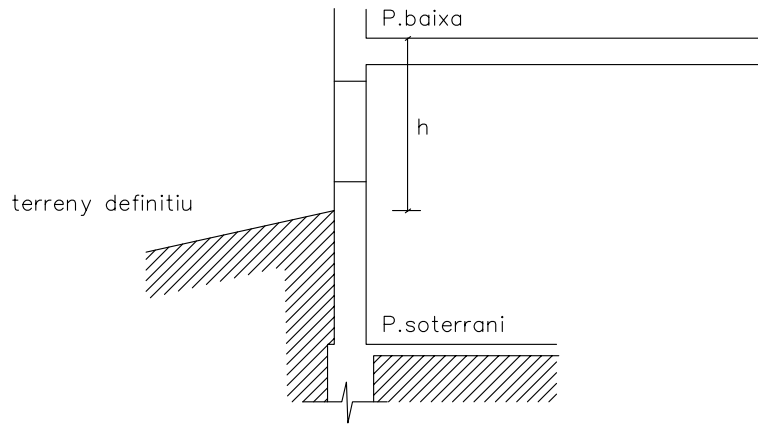
FIGURA 7

ARTICLE: 89,90

REGULACIO DE L'EDIFICACIO AILLADA

Planta soterrani i planta baixa d'un edifici referida a la cota del terreny

$h \leq 1 \text{ m}$



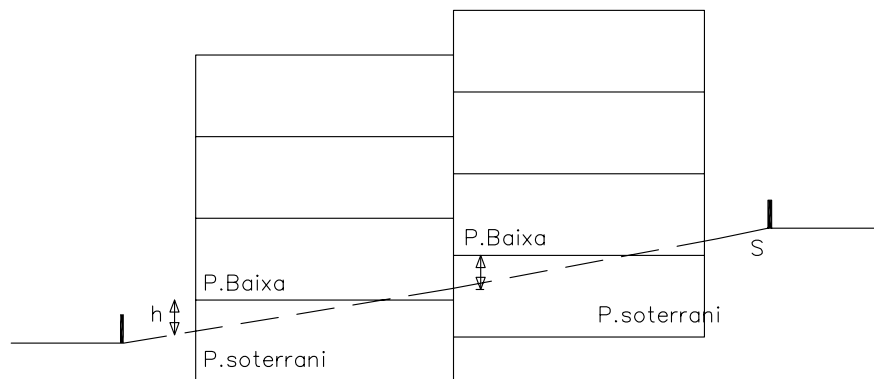
NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 8

ARTICLE: 89,90

REGULACIO DE L'EDIFICACIO AILLADA

Planta soterrani i planta baixa d'un edifici referida a la cota del terreny

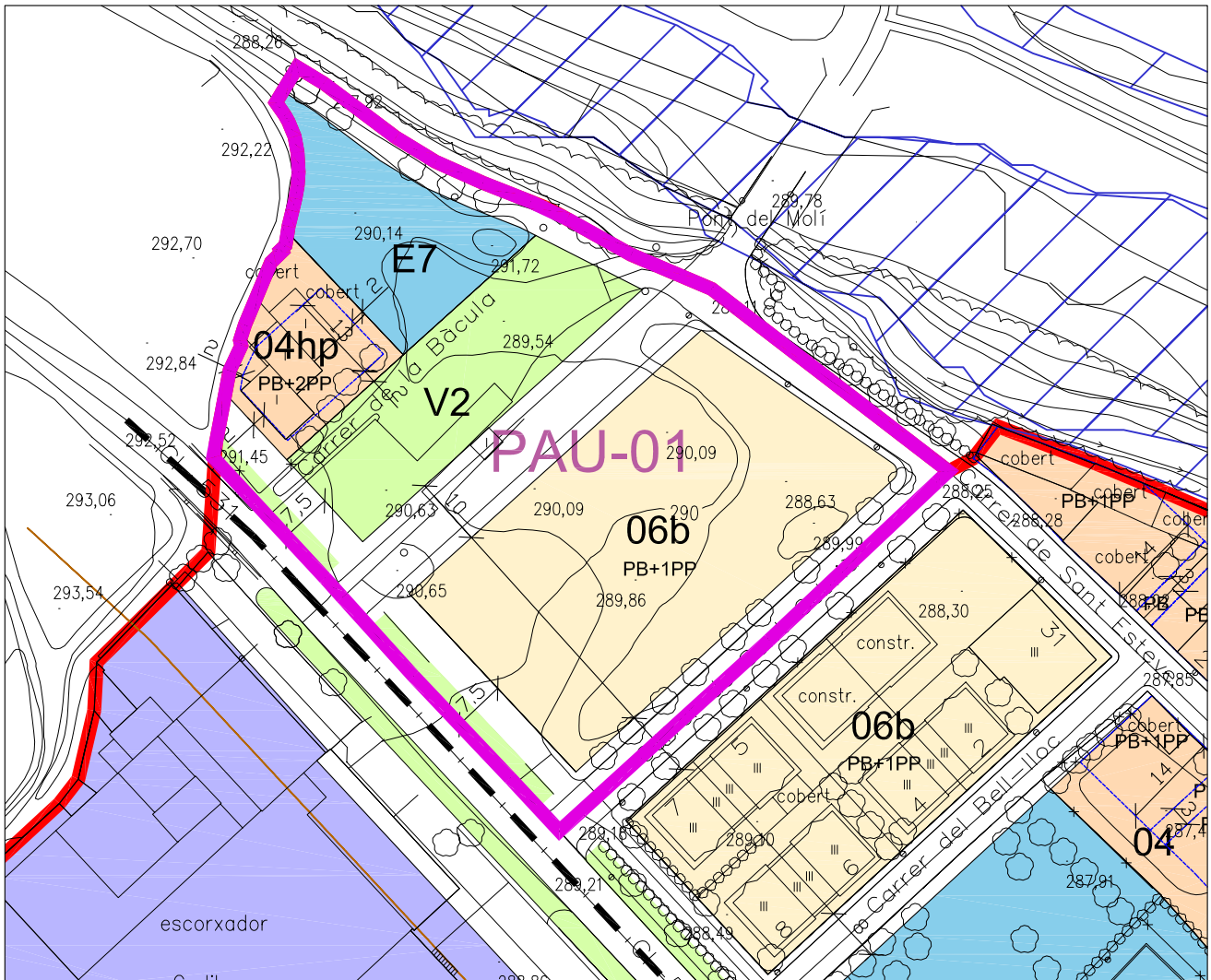


S: Sòl exterior definitiu
 $h \leq 1 \text{ m}$

NORMATIVA URBANÍSTICA

ANNEX III

ÀMBITS DE PLANEJAMENT DERIVAT I GESTIÓ



Nom:

PAU-01

Superfície total:

5.840

Quadre de Característiques:

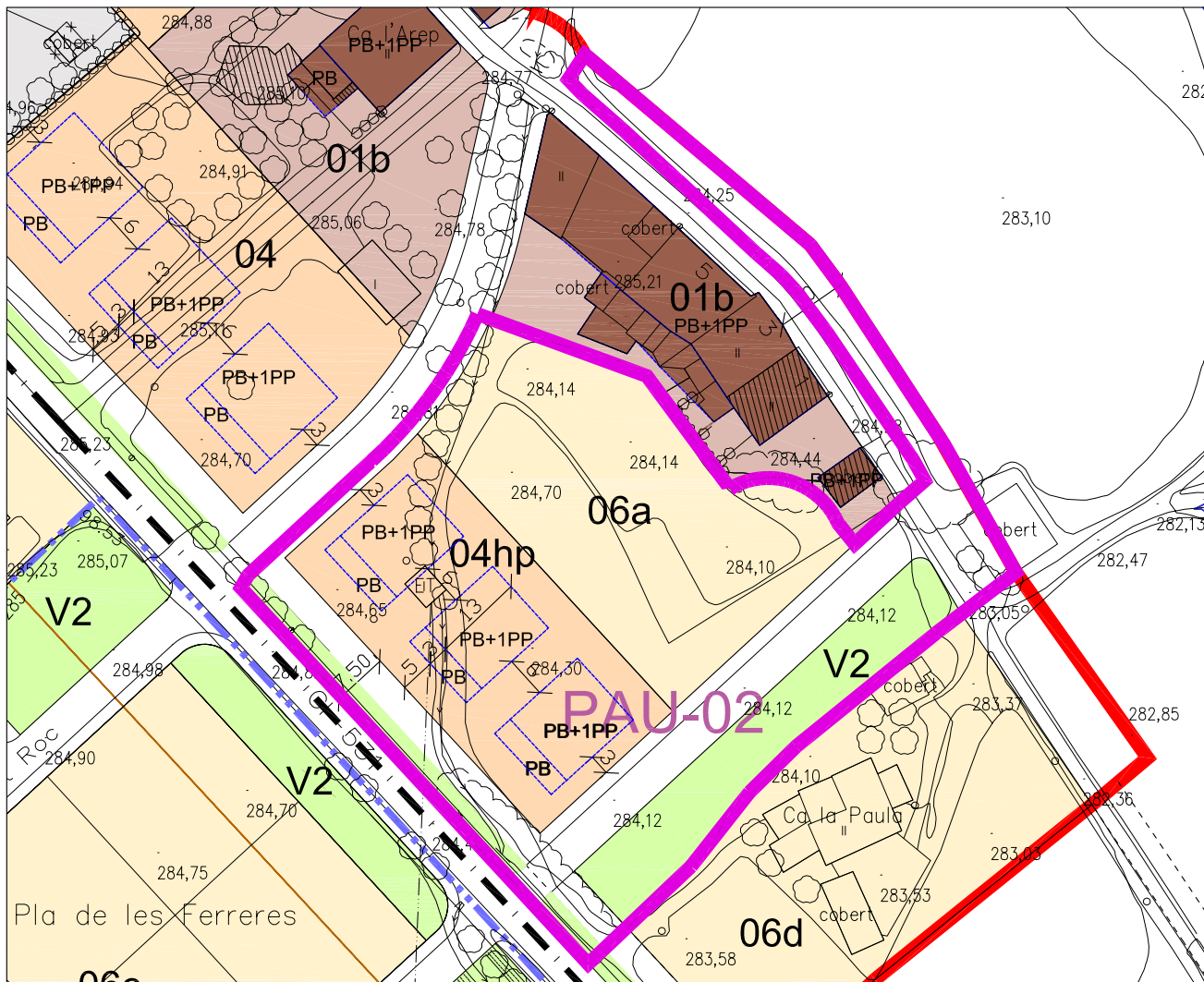
Sòl públic mínim	Espais Lliures	Vialitat	Equip. inst. tèc.	Sòl privat màxim	Edificabilitat	Densitat	Ús
					Sostre màx.	N. màx. hab.	
% mínim	% mínim	% mínim	% mínim	% màxim	m ² sostre/m ² sòl	hab/ha	Residencial
m ² mínim	m ² mínim	m ² mínim	m ² mínim	m ² màxim	m ² sostre màxim	número màxim d'habitatges	
3.325	995	1.720	610	2.515	2.383	19	

1. Sòl urbà no consolidat
2. Materialitzar les cesions de vialitat, equipaments i espais lliures.
3. Urbanitzar l'espai afectat per a vialitat i espais lliures.
4. Ordenació en segons la qualificació de Zona ordenació en illa oberta (clau 4hp) i Zona cases aïllades (clau 6b).
5. Està subjecte a la cessió del 10% A.M. lliure de càrregues d'urbanització.
6. Està subjecte a la reserva del 20% de sostre residencial de nova implantació per habitatges de protecció oficial de règim general i/o especial i del 10% de sostre residencial de nova implantació per habitatges de protecció oficial de preu concertat.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Modalitat Compensació bàsica. 1a etapa

Pendent PR i PU



Nom:

PAU-02

Superfície total:

5.420

Quadre de Característiques:

Sòl públic mínim	Espais Lliures	Vialitat	Equip. inst. tèc.	Sòl privat màxim	Edificabilitat	Densitat	Ús
					Sostre màx.	N. màx. hab.	
% mínim	% mínim	% mínim	% mínim	% màxim	m² sostre/m² sòl	hab/ha	Residencial
m² mínim	m² mínim	m² mínim	m² mínim	m² màxim	m² sostre màxim	número màxim d'habitatges	
2.375	850	1.525		3.045	1.805	11	

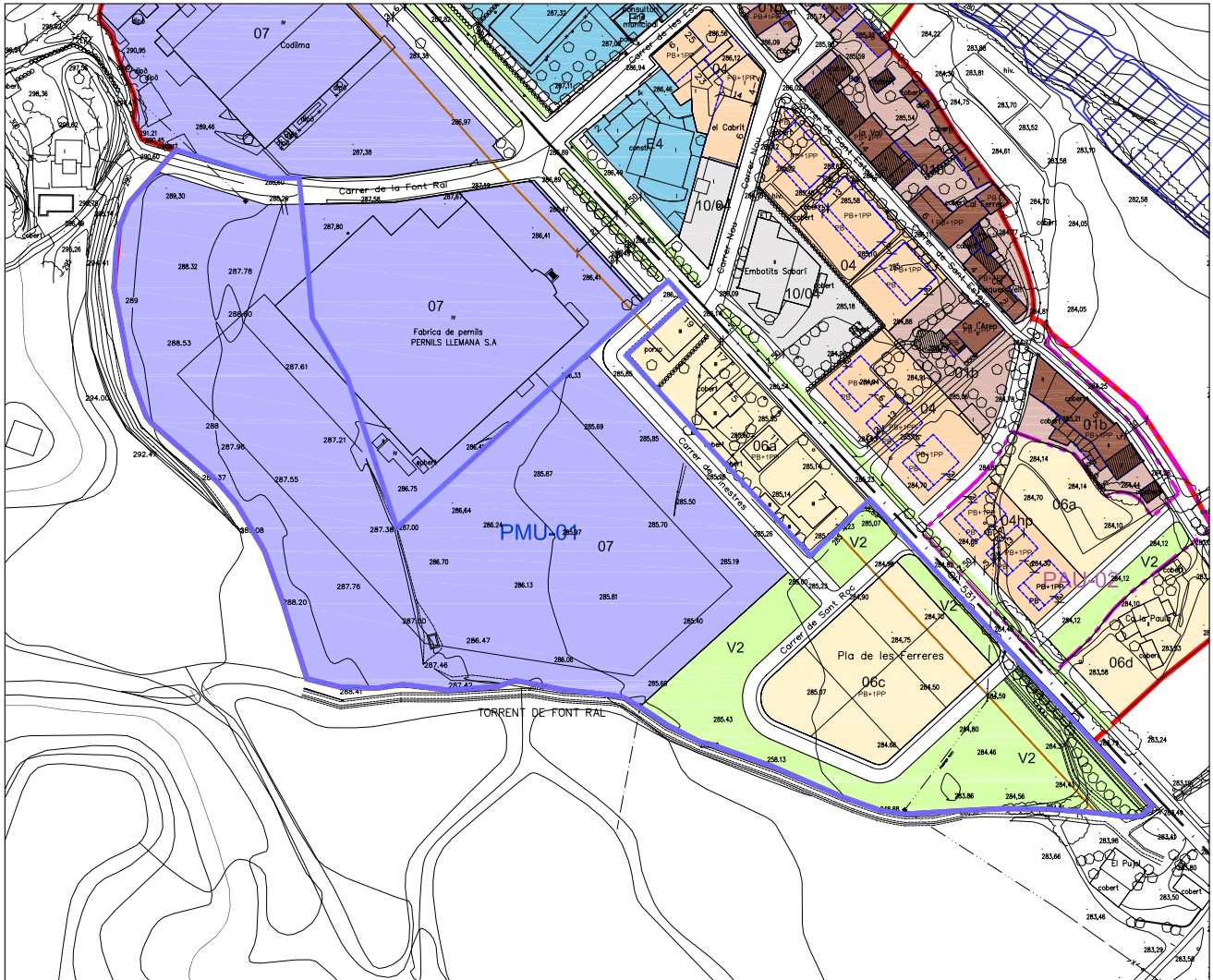
1. Sòl urbà no consolidat
2. Materialitzar les cesions de vialitat i espais lliures.
3. Urbanitzar l'espai afectat per a vialitat i espais lliures.
4. Ordenació en segons la qualificació de Zona ordenació en illa oberta (clau 4hp) i Zona cases aïllades (clau 6a).
5. Està subjecte a la cessió del 10% A.M. lliure de càrregues d'urbanització.
6. Està subjecte a la reserva del 20% de sostre residencial de nova implantació per habitatges de protecció oficial de règim general i/o especial i del 10% de sostre residencial de nova implantació per habitatges de protecció oficial de preu concertat.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Modalitat Compensació bàsica. 2a etapa

Pendent PR i PU

PMU-01



Nom:

PMU-01

Superfície total:

37.530,10

Quadre de Característiques:

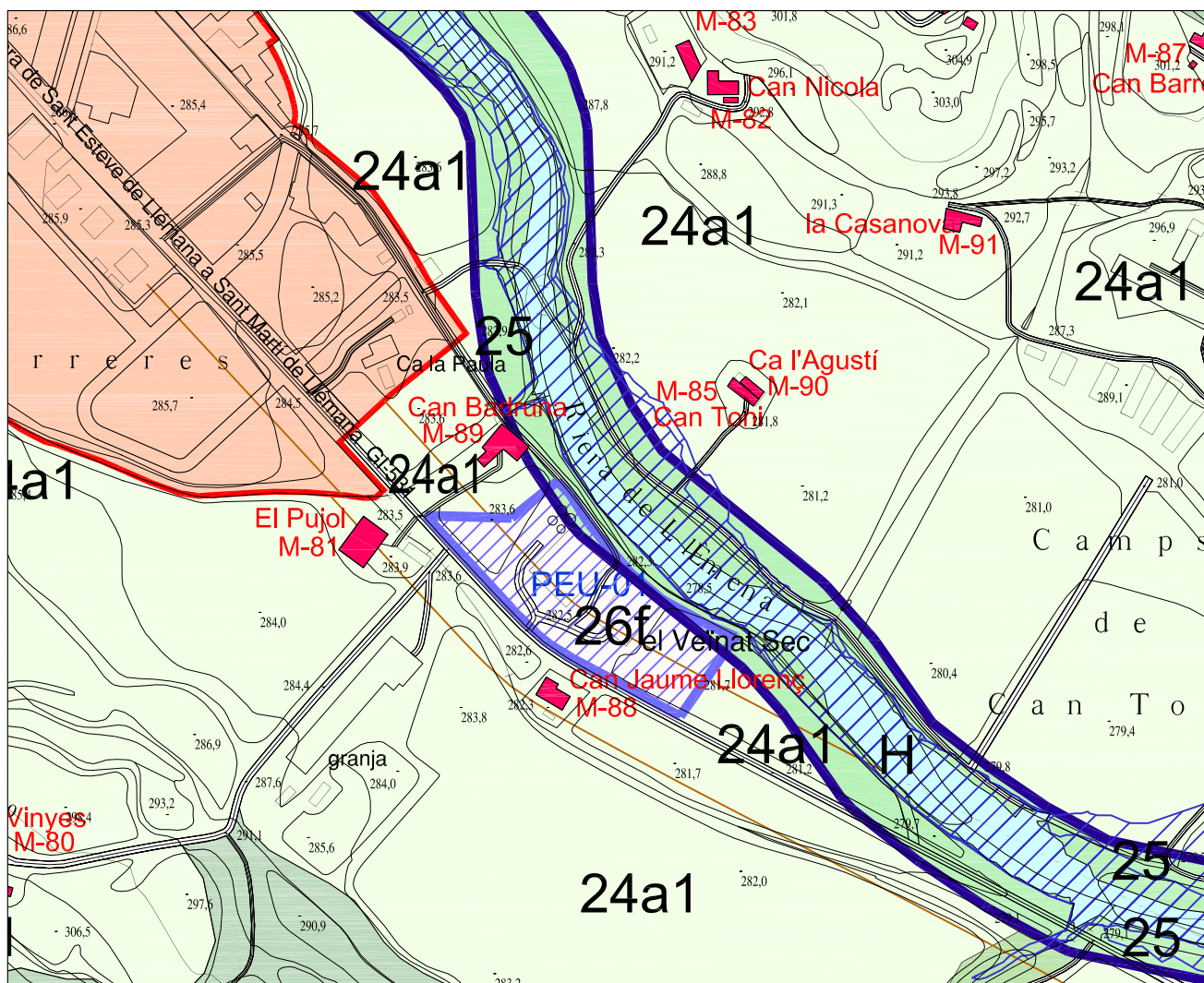
Sòl públic mínim	Espais Lliures	Vialitat	Equip. inst. tèc.	Sòl privat màxim	Edificabilitat	Densitat	Ús
					Sostre màx.	N. màx. hab.	
% mínim	% mínim	% mínim	% mínim	% màxim	m ² sostre/m ² sòl	hab/ha	Mixte
m ² mínim	m ² mínim	m ² mínim	m ² mínim	m ² màxim	m ² sostre màxim	número màxim d'habitages	
9.527,19	5.617,25	3.909,94		28.002,91		13	

1. Sòl urbà consolidat
2. Els promotors ja han cedit els terrenys destinats a sistemes i l'aprofitament urbanístic corresponent a l'administració actuant. Resta pendent de recepcionar les obres d'urbanització del terrenys destinats a vialitat i espais lliures.
3. Ordenació en segons la qualificació de Zona industrial (clau 7) i Zona cases aïllades (clau 6c).

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Modalitat Compensació bàsica. 1a etapa

Pendent recepció de la urbanització



Nom:

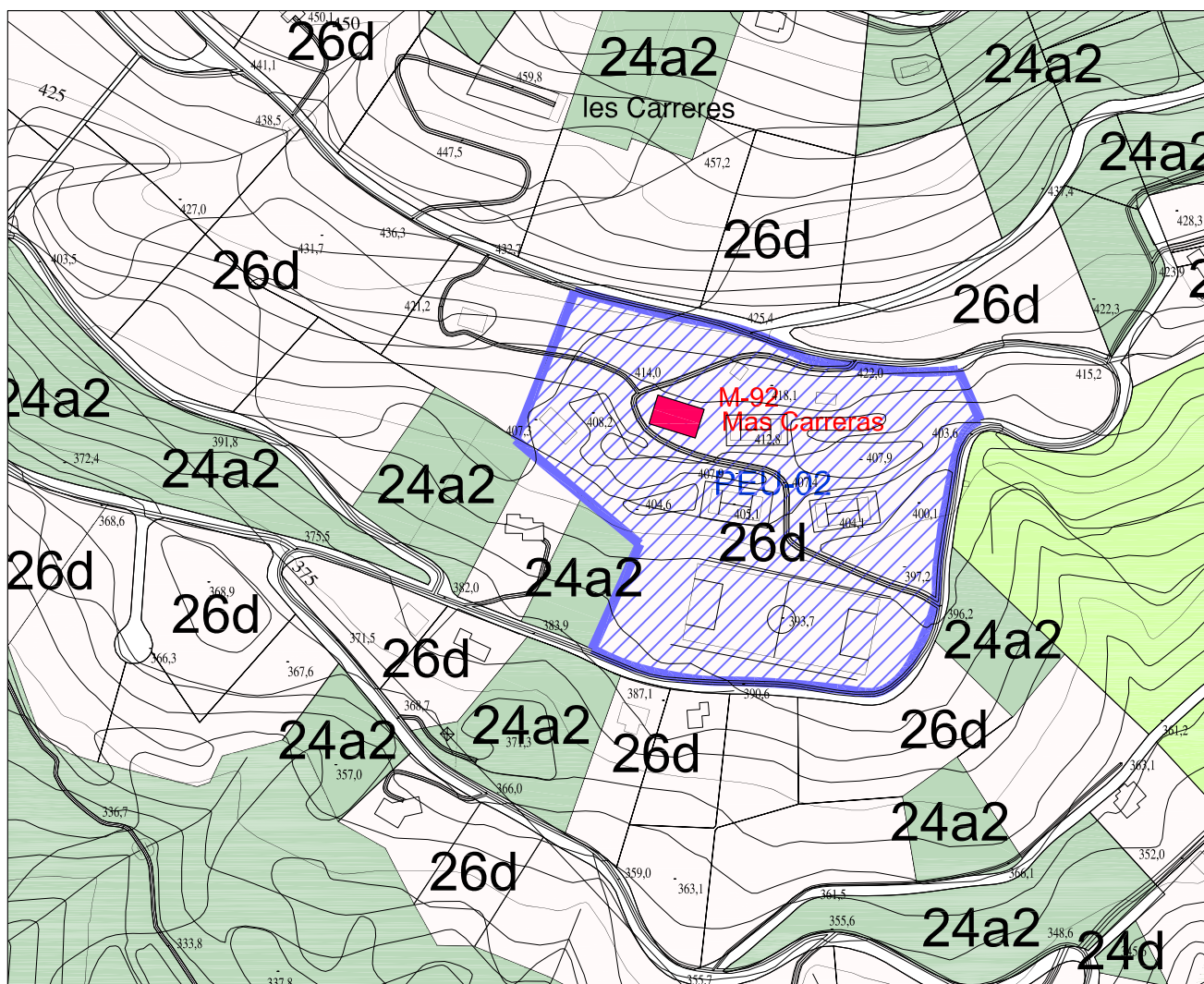
PEU-01 Activitats agrícoles comercials

Superfície total:

7.500m²

Objectius - Condicions d'Edificació

1. Establir les condicions d'edificació
2. Ús comercial vinculat a productes agrícoles i ramaders.
3. Edificabilitat bruta 0,4 m²st/m²sòl.



Nom:

PEU-02 Equipament privat de les Carreres

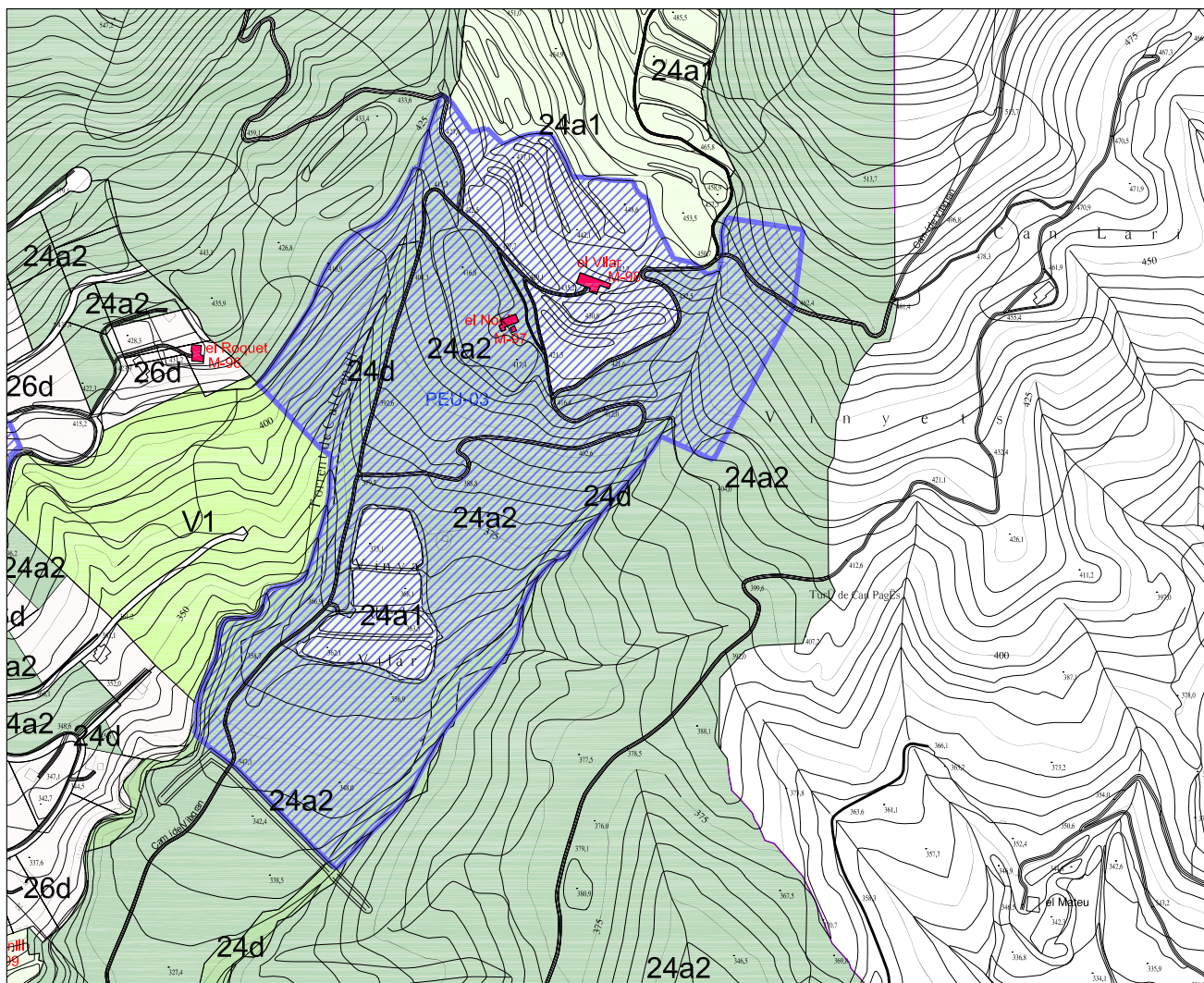
Superfície total:

3,5 ha

Objectius - Condicions d'Edificació

1. Ordenar l'edificació per l'ús hotel·ler.

El PEU va ser aprovat per la CTUG el 27 de juliol de 2006 i publicat al DOGC de 09-11-2006



Nom:

PEU-03 Masies el Vilar i el Noell

Superfície total:

19,8 Ha

Objectius - Condicions d'Edificació

1. Ordenar les edificacions com a turisme rural.

El PEU va ser aprovat definitivament per la CTUG el 14 de maig de 2008