

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT MORI

Aprovació inicial Consell Ple 6.11.06 (DOGT 4773 de 01.12.06)

Aprovació provisional Consell Ple de 19.02.07

Acord CTUG 30.05.07

Segona aprovació inicial Consell Ple 05.11.07 (BOPG 24.12.07 i DOGC 18.12.07)

Segona aprovació provisional Consell Ple 28.07.08

Aprovació definitiva CTUG 01.10.08 i 05.11.08

TEXT REFÓS

NORMES URBANÍSTIQUES

Ajuntament de Sant Mori

Gener 2009

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT MORI
NORMES URBANÍSTIQUES

ÍNDEX

GENER 2009	1
TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	8
Capítol 1. Objecte, marc legal, aplicació i vigència del Pla	8
Art. 1 Objecte i àmbit territorial	8
Art. 2 Marc legal.....	8
Art. 3 Contingut.....	10
Art. 4 Interpretació	10
Art. 5 Codis d'identificació	11
Art. 6 Obligatorietat.....	12
Art. 7 Vigència	12
Art. 8 Revisió	12
Art. 9 Modificació	13
Capítol 2. Desplegament del Pla d'ordenació urbanística municipal.....	14
Art. 10 Desplegament del POUM.....	14
Art. 11 Desplegament dels sistemes generals.....	15
Art. 12 Desplegament del POUM en sòl urbà	15
Art. 13 Desplegament del POUM en sòl urbanitzable.....	16
Art. 14 Desplegament del POUM en sòl no urbanitzable.....	16
Art. 15 Plans parcials urbanístics (PPU).....	16
Art. 16 Plans especials urbanístics (PEU)	17
Art. 17 Plans de millora urbana (PMU)	17
Art. 18 Catàlegs	17
Art. 19 Ordenances municipals.....	18
Art. 20 Mapa acústic	18
Capítol 3. Execució del planejament.....	19
Art. 21 Actuacions públiques i privades	19
Art. 22 Polígons d'actuació urbanística (PA)	19
Art. 23 Ajust dels límits dels polígons d'actuació urbanística.....	19
Art. 24 Pla d'etapes	20
Art. 25 Sistemes d'actuació urbanística	20
Art. 26 Projectes de reparcel·lació.....	21
Art. 27 Convenis urbanístics.....	21
Art. 28 Estudis d'avaluació ambiental	21

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE SANT MORI

Art. 29	Execució de sistemes	22
Art. 30	Execució del planejament en sòl urbà.....	22
Art. 31	Execució del planejament en sòl urbanitzable	22
Capítol 4.	Intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl	24
Secció primera.	Llicències d'obres i activitats	24
Art. 32	Actes subjectes a llicència	24
Art. 33	Actes promoguts per administracions públiques	25
Art. 34	Actes sotmesos a comunicació	25
Art. 35	Innecessarietat de l'obtenció de llicència	25
Art. 36	Llicències d'obres majors	25
Art. 37	Llicències d'obres menors	26
Art. 38	Documentació i procediment administratiu per l'atorgament de llicències	26
Art. 39	Contingut de les llicències.....	26
Art. 40	Competència per l'atorgament de les llicències	26
Art. 41	Terminis	26
Art. 42	Condicions de l'atorgament.....	27
Art. 43	Caràcter reglat de l'atorgament de llicència	27
Art. 44	Deficiències.....	27
Art. 45	Terminis de l'atorgament.....	28
Art. 46	Llicències d'edificació en sòl urbà	28
Art. 47	Llicències d'edificació en sòl urbanitzable.....	28
Secció segona.	Règim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en situació fora d'ordenació, volum o ús disconforme o inclosos dins d'una àrea de planejament o execució.....	28
Art. 48	Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	28
Art. 49	Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	29
Art. 50	Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.....	29
Art. 51	Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	30
Art. 52	Edificis i instal·lacions inclosos dins d'un sector de planejament	30
Secció tercera.	Protecció de la legalitat urbanística.....	31
Art. 53	Procediments de protecció de la legalitat urbanística	31
Art. 54	Infracció urbanística	31
Capítol 5.	Patrimoni municipal de sòl i construcció d'habitatge protegit.....	32
Art. 55	Objectius relatius al patrimoni municipal del sòl i habitatge	32
Art. 56	Objectius relatius a la previsió d'habitatge protegit	32
Art. 57	Àrees d'habitatge en règim protegit.....	32
Art. 58	Actuacions d'habitatge en règim protegit	32
Art. 59	Adquisició del sòl dins les àrees d'habitatge en règim protegit i promoció pública d'habitatges.....	33
TÍTOL II.	RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	34
Capítol 1.	Funció i contingut de la propietat del sòl	34
Art. 60	Funció social de la propietat del sòl	34
Art. 61	Contingut de la propietat del sòl.....	34
Art. 62	Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu.....	34
Capítol 2.	Règim urbanístic.....	34
Art. 63	Règim urbanístic del sòl.....	34
Secció primera.	Classificació del sòl segons règim jurídic	35
Art. 64	Classificació del sòl segons règim jurídic.....	35
Art. 65	Qualificacions urbanístiques	35
Secció segona.	Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori	36
Art. 66	Estructura general i orgànica del territori.....	36
Art. 67	Determinació dels sistemes	36
TÍTOL III.	REGULACIÓ DELS SISTEMES	38
Capítol 1.	Disposicions Generals	38
Art. 68	Tipus de sistemes	38
Art. 69	Delimitació dels sòls destinats a sistemes	38
Art. 70	Titularitat i afectació del sòl.....	38
Art. 71	Desenvolupament de les determinacions relatives als sistemes.....	39
Art. 72	Valor urbanístic dels sistemes.....	39
Capítol 2.	Sistema urbanístic de comunicacions	40
Secció primera.	Disposicions generals	40
Art. 73	Definició i tipus	40

Art. 74	Regulació	40
Secció segona. Sistema viari i d'aparcaments (clau X).....		40
Art. 75	Definició	40
Art. 76	Tipus de vies	40
Art. 77	Titularitat	41
Art. 78	Règim general.....	41
Art. 79	Condicions d'ús.....	41
Art. 80	Delimitació i protecció del sistema viari.....	41
Art. 81	Determinacions en els diferents tipus de vies	42
Art. 82	Llicència	42
Art. 83	Publicitat.....	42
Art. 84	Estudis d'avaluació ambiental	42
Secció tercera. Sistema ferroviari		43
Art. 85	Definició	43
Art. 86	Titularitat	43
Art. 87	Règim general.....	43
Art. 88	Condicions d'ús.....	43
Art. 89	Protecció del sistema ferroviari	43
Art. 90	Llicència	44
Art. 91	Tancat de línies fèrries i passos a nivell.....	44
Capítol 3. Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris		45
Art. 92	Definició i classificació.....	45
Art. 93	Titularitat	45
Art. 94	Règim general.....	45
Art. 95	Condicions d'ús.....	45
Art. 96	Condicions d'ordenació i edificació	46
Capítol 4. Sistema urbanístic d'espais lliures		47
Secció primera. Disposicions generals		47
Art. 97	Definició i classificació.....	47
Secció segona. Sistema d'espais lliures		47
Art. 98	Definició i classificació.....	47
Art. 99	Sistema general i local d'espais lliures.....	47
Art. 100	Titularitat	47
Art. 101	Règim general.....	47
Art. 102	Condicions d'ús.....	48
Art. 103	Condicions d'ordenació i edificació	48
Secció tercera. Sistema hidrogràfic		48
Art. 104	Definició	48
Art. 105	Protecció del sistema hidrogràfic	48
Art. 106	Titularitat i règim general.....	49
Art. 107	Condicions d'ordenació i protecció.....	49
Capítol 5. Sistema de serveis tècnics		50
Art. 108	Definició	50
Art. 109	Condicions d'ordenació i edificació	50
Capítol 6. Sistema d'habitatges dotacionals públics.....		51
Art. 110	Definició	51
Art. 111	Titularitat i règim general.....	51
Art. 112	Condicions d'ordenació i edificació	51
TÍTOL IV. DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ		52
Capítol 1. Sistemes d'ordenació de l'edificació.....		52
Art. 113	Classificació dels sistemes d'ordenació de l'edificació	52
Art. 114	Aplicació dels preceptes d'aquest capítol.....	52
Capítol 2. Disposicions per a la regulació dels tipus d'ordenació.....		53
Art. 115	Tipus de disposicions	53
Secció primera. Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic.....		53
Art. 116	Paràmetres.....	53
Art. 117	Alineacions.....	53
Art. 118	Alçada reguladora	54
Art. 119	Elements tècnics	55
Art. 120	Façanes	56
Art. 121	Mitgeres	56
Art. 122	Cossos sortints.....	56
Art. 123	Elements sortints.....	57

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE SANT MORI

Art. 124	Tanques	57
Art. 125	Reculades	58
Secció segona. Paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl		58
Art. 126	Paràmetres.....	58
Art. 127	Parcel·la	58
Art. 128	Solar	59
Art. 129	Illa	60
Art. 130	Fondària edificable.....	60
Art. 131	Ocupació	60
Art. 132	Espai lliure interior d'illa.....	60
Art. 133	Espai lliure de parcel·la	60
Art. 134	Edificabilitat	61
Art. 135	Adaptació topogràfica del terreny.....	61
Secció tercera. Paràmetres relatius a l'edificació.....		62
Art. 136	Paràmetres.....	62
Art. 137	Nombre de plantes.....	62
Art. 138	Planta soterrani	62
Art. 139	Planta baixa	63
Art. 140	Planta pis	63
Art. 141	Sotacobert.....	63
Art. 142	Alçada de les plantes	63
Art. 143	Construccions auxiliars	64
Art. 144	Piscines.....	64
TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE.....		65
Capítol 1. Sòl urbà		65
Art. 145	Definició i delimitació.....	65
Art. 146	Drets i deures del propietaris en sòl urbà consolidat.....	65
Art. 147	Drets i deures del propietaris en sòl urbà no consolidat.....	65
Capítol 2. Sòl urbanitzable		66
Art. 148	Definició	66
Art. 149	Ordenació sectorial	66
Art. 150	Determinacions en sòl urbanitzable delimitat.....	67
Art. 151	Estàndards urbanístics.....	67
Art. 152	Aprofitament urbanístic	68
Art. 153	Drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat.	68
Art. 154	Plans parcials urbanístics.....	68
Capítol 3. Zones		69
Art. 155	Zones i subzones	69
Art. 156	Aplicació dels preceptes d'aquest capítol	69
Art. 157	Edificacions existents i rehabilitació	69
Art. 158	Regulació de la densitat residencial.....	69
Secció primera. Zona 1: nucli antic		70
Art. 159	Definició	70
Art. 160	Condicions de parcel·la.....	70
Art. 161	Condicions d'edificació. Esquemes gràfics	70
Art. 162	Condicions d'ús.....	77
Art. 163	Rehabilitació.....	78
Art. 164	Enderrocs.....	78
Art. 165	Conservació ambiental i d'entorns patrimonials	79
Art. 166	Tipologia i composició arquitectònica.....	79
Secció segona. Zona 2: Hortes i verd privat		80
Art. 167	Definició	80
Art. 168	Condicions de parcel·la.....	80
Art. 169	Condicions d'edificació.....	80
Art. 170	Condicions d'ús.....	81
Secció tercera. Zona 3: Habitatge aïllat		81
Art. 171	Definició	81
Art. 172	Condicions de parcel·la.....	81
Art. 173	Condicions d'edificació.....	81
Art. 174	Condicions d'ús.....	82
Art. 175	Subzona 3.1 Edificació aïllada	82
Capítol 4. Sectors de desenvolupament i polígons d'actuació		83
Art. 176	Plans de millora urbana.....	83

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE SANT MORI

Art. 177	Polígons d'actuació urbanística.....	83
Art. 178	Plans parcials urbanístics.....	83
TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE		88
Capítol 1. Disposicions generals.....		88
Art. 179	Delimitació.....	88
Art. 180	Règim jurídic	88
Art. 181	Zones en sòl no urbanitzable	88
Art. 182	Intervencions de transformació territorial	88
Art. 183	Intervencions de transformació del sòl.....	88
Art. 184	Intervencions de transformació de les infraestructures	89
Art. 185	Intervencions de construcció.....	90
Capítol 2. Disposicions específiques		91
Art. 186	Disposicions relatives a l'estructura cadastral.....	91
Art. 187	Disposicions relatives a la modificació del relleu.....	91
Art. 188	Disposicions relatives a la construcció d'accessos	92
Art. 189	Disposicions relatives a la construcció d'edificis	92
Art. 190	Altres disposicions	93
Art. 191	Actuacions específiques d'interès públic.....	94
Art. 192	Plans especials urbanístics	94
Capítol 3. Disposicions particulars de cada zona		95
Art. 193	Zona 10. Activitats extractives.....	95
Art. 194	Zona 11. Agrícola.....	96
Art. 195	Règim general d'usos i activitats en zona agrícola.....	96
Art. 196	Règim general d'intervencions de transformació territorial en zona agrícola.	96
Art. 197	Condicions d'edificació en zona agrícola	97
Art. 198	Zona 12. Forestal	99
Art. 199	Règim general d'usos i activitats en zona forestal.....	99
Art. 200	Règim general d'intervencions de transformació territorial en zona forestal	99
Art. 201	Zona 13. Protecció específica	100
TÍTOL VII. REGLAMENTACIÓ DELS USOS.....		102
Capítol 1. Classificació i definició dels usos		102
Art. 202	Classificació general	102
Art. 203	Classificació dels usos segons la seva funció urbanística	102
Art. 204	Definició dels usos principals o globals.....	102
Art. 205	Definició dels usos específics	103
CAPÍTOL 2. REGULACIÓ GENERAL D'USOS		107
Art. 206	Regulació segons el règim jurídic del sòl	107
Art. 207	Desenvolupament de la regulació dels usos	107
Art. 208	Autorització provisional dels usos específics	107
CAPÍTOL 3. LIMITACIONS GENERALS D'USOS		108
Art. 209	Nivell d'incidència relativa dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.....	108
Art. 210	Mesures tècniques correctores	108
CAPÍTOL 4. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT		109
Art. 211	Definició	109
Art. 212	Reserva d'espais públics per a estacionament	109
Art. 213	Condicions dels estacionaments públics.....	109
Art. 214	Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions	109
Art. 215	Previsió mínima de places d'aparcament.....	110
Art. 216	Causas d'exempció de les previsions	110
TÍTOL VIII. DISPOSICIONS RELATIVES AL PAISATGE.....		111
Art. 217	Normes generals.....	111
Art. 218	Catàlegs i directrius del paisatge	111
Art. 219	Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals.....	111
Art. 220	Condicions generals per a les edificacions aïllades	112
Art. 221	Condicions per a la implantació d'infraestructures de serveis tècnics.....	113
Art. 222	Condicions per a la delimitació de conreus i propietats. Tanques.....	114
Art. 223	Condicions per a la implantació de senyalització i publicitat	114
Art. 224	Condicions per a la protecció dels sòls i moviments de terres.....	114
Art. 225	Estudis d'integració paisatgística	115
TÍTOL IX. DISPOSICIONS RELATIVES A LA BIODIVERSITAT		117
Art. 226	Protecció de la biodiversitat	117
TÍTOL X. DISPOSICIONS RELATIVES A LA SOSTENIBILITAT		119

Art. 227	Estalvi d'aigua	119
Art. 228	Article: Gestió de residus	119
TÍTOL XI. CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS.....		120
Capítol 1. Disposicions generals.....		120
Art. 229	Definició	120
Art. 230	Documentació	120
Art. 231	Grau de protecció.....	120
Art. 232	Regulació dels béns amb protecció de primer grau	121
Art. 233	Regulació de béns amb protecció de segon grau	121
Art. 234	Protecció de jaciments arqueològics, paisatges i elements naturals.....	121
Art. 235	Catàleg de patrimoni natural	122
Art. 236	Protecció de la flora i fauna autòctones i els hàbitats naturals.....	122
Capítol 2. Relació de béns protegits		124
Art. 237	Conjunts, edificis i elements d'interès històric-arquitectònic.....	124
Art. 238	Jaciments arqueològics.....	124
Art. 239	Paisatges i elements naturals	125
TÍTOL XII. CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS		126
Art. 240	Definició	126
Art. 241	Contingut.....	126
Art. 242	Llicències d'edificació i canvi d'ús	126
Art. 243	Condicions d'edificació.....	127
Art. 244	Condicions d'ús.....	127
Art. 245	Relació de masies i cases rurals.....	127
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES		128
DISPOSICIONS FINALS.....		129

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE SANT MORI

NORMES URBANÍSTIQUES

Títol I. Disposicions de caràcter general

Capítol 1. Objecte, marc legal, aplicació i vigència del Pla

Art. 1 Objecte i àmbit territorial

L'objecte del present Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) és l'ordenació integral de la totalitat del territori que comprèn el terme municipal de Sant Mori, segons els principis de desenvolupament urbanístic sostenible i de preservació dels recursos naturals i del paisatge, i de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.

Art. 2 Marc legal

1. La redacció del POUM respon al marc legal constituït per la Llei d'urbanisme de Catalunya (LU) i el seu Reglament (RLU) i demés legislació urbanística catalana i estatal, així com a les disposicions sectorials que són d'aplicació.
2. La legislació urbanística vigent inclou les següents disposicions:
 - a) Legislació urbanística catalana:
 - Decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (LU).
 - Decret 305/2006, de 18 de juliol, que aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RU)
 - Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'urbanisme
 - Llei 23/1983, del 21 de novembre, de política territorial (LPT)
 - Llei 18/2005, de 27 de desembre d'equipaments comercials (LEC)
 - b) Legislació urbanística estatal:
 - Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (BOE núm.128, de 29/05/07)

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio. Reglamento de Planeamiento urbanístico (RPU)
- Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto. Reglamento de Gestión urbanística (RGU)
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio. Reglamento de Disciplina urbanística (RDU).
- c) Legislació i normativa sectorial:
 - Ley General de Telecomunicaciones 32/2003 de 3 de noviembre, en relació a servituds i domini públic.
 - Ley de Ordenación del sistema eléctrico 40/1994 de 30 de diciembre.
 - Ley del Sector de hidrocarburos 34/1998 de 7 d'octubre.
 - Ley del Sector Ferroviario 39/2003 de 17 de noviembre. Reglamento Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre.
 - Ley del Ruido 37/2003 de 17 de noviembre.
 - Ley de Montes 43/2003 de 21 de noviembre.
 - Llei d'Espais naturals 12/1985 de 13 de juny
 - Llei de Carreteres de Catalunya 7/1993 de 30 de setembre.
 - Decret 293/2003 de 18 de novembre. Reglament de Carreteres.
 - Decret d'accés motoritzat al medi rural 166/1998 de 8 de juliol.
 - Decret de zones vulnerables en relació a la contaminació per nitrats 283/1998 de 21 d'octubre, en relació al Pla de Residus i la planificació de sòl no urbanitzable.
 - Llei d'ordenació ambiental de l'enllumenat 6/2001 de 31 de maig, en relació a la zonificació que pot establir l'ajuntament.
 - Decret d'implantació de l'energia eòlica 174/2002 d'11 de juny, en relació al Mapa Eòlic de Catalunya.
 - Decret d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil 148/2001 de 29 de maig, modificat pel Decret 281/2003, en relació a l'ordenació dels emplaçaments.
 - Decret 67/1991, de 8 d'abril, pel qual s'assignen competències i funcions al Departament de Medi Ambient, modificat per Decret 296/2003, de 20 de desembre.
 - Decret 125/2002, de 14 de juny, de reestructuració del Departament de Medi Ambient i Habitatge.
 - Acord GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC). DOGC núm. 4735-06/10/2006.
 - Decret Legislatiu 3/2003 de 4 de novembre del Text refós de la legislació catalana en matèria d'aigües, en relació als districtes de conca.
 - Llei 5/2003 de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
 - Llei de mobilitat 9/2003 de 13 de juny, en relació a la planificació de la mobilitat, als Plans directors de la mobilitat i als plans de mobilitat urbana.
 - Llei 15/2003 de modificació de la Llei 6/1993 de 15 de juny, reguladora dels residus.
 - Llei 8/2005 de 8 de juny de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
 - Decret 95/2005 de 31 de maig, pel qual s'aprova el Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya.
 - Decret 245/2005 de 8 de novembre, pel qual es fixen els criteris per l'elaboració dels mapes de capacitat acústica.
 - Decret Legislatiu 2/2003 de 28 d'abril, Text refós de la llei municipal de i de règim local de Catalunya.
 - Llei 5/2006, de 10 d'abril, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als Drets Reals.
 - Pla Director Territorial de l'Empordà.

Art. 3 Contingut

1. La documentació del POUM és la que disposa l'article 59 LU. Els documents corresponents a la fases de Criteris, Objectius i Solucions generals de planejament, formen part integrant del mateix.
2. El POUM està integrat pels següents documents:
 - A. Document de Criteris, Objectius i Solucions generals de planejament
 - a) Memòria de la Informació
 - b) Plànols d'informació i estudis previs:
 - I.1. Context territorial (E 1:50.000)
 - I.2. Pla director de l'Empordà (E 1:50.000)
 - I.3. Territori municipal (E 1:10.000) (2 fulls)
 - I.4. Usos i activitats en el territori municipal (E 1:10.000) (2 fulls)
 - I.5. Cadastre de rústica (E 1:10.000) (2 fulls)
 - I.6. Casc urbà (E 1:2.000)
 - I.7. Cadastre d'urbana (E 1:2.000)
 - I.8. Serveis urbanístics existents (E 1:2.000)
 - I.9. Normes subsidiàries vigents (E 1:2.000)
 - I.10. Edificacions en sòl no urbanitzable (E 1:15.000)
 - I.11. Directrius de l'Avanç de Pla (E 1:5.000)
 - I.12. Directrius de l'Avanç de Pla (E 1:2.000)
 - c) Programa de participació ciutadana
 - d) Informe ambiental
 - e) Fitxes de les edificacions situades en sòl no urbanitzable
 - B. Document de Pla
 - a) Memòria de la Ordenació
 - b) Plànols d'ordenació urbanística i traçat de les xarxes bàsiques:
 - O.1. Classificació del sòl i Estructura general i orgànica del territori (E 1:5.500)
 - O.2. Qualificacions urbanístiques: sòl urbà i urbanitzable (E 1:1.000)
 - O.3. Gestió urbanística, paràmetres i programa d'actuació (E 1:1.000)
 - O.4. Imatge prospectiva (E 1:1.000)
 - O.5a. Serveis urbanístics: il·luminació i electricitat (E 1:1.000)
 - O.5b. Serveis urbanístics: aigua i sanejament (E 1:1.000)
 - c) Normes urbanístiques
 - d) Memòria social
 - e) Agenda
 - f) Avaluació econòmico-financera i programa d'actuació urbanística
 - g) Catàleg dels béns protegits
 - h) Catàleg de masies i cases rurals
 - i) Informe de sostenibilitat ambiental

Art. 4 Interpretació

1. Les determinacions del POUM s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressats en la Memòria.
2. En la interpretació dels plànols d'ordenació tindran preferència aquells que siguin d'escala més precisa.

3. Prevalen, en tot cas, les superfícies, índexs, percentatges, coeficients i quantificacions que apareixen definits en els articles de les normes urbanístiques, fitxes dels sectors i, en el seu cas, convenis urbanístics incorporats al Pla.
4. Si es produeixen dubtes per imprecisions o contradiccions entre els diferents documents, s'estarà a allò que estableix l'article 10 LU.

Art. 5 Codis d'identificació

Per als efectes previstos en aquest Pla, el codi d'identificació en els plànols és el següent:

SISTEMES URBANÍSTICS

SISTEMA URBANÍSTIC DE COMUNICACIONS

X		Sistema viari
	Xt	Xarxa territorial
	Xc	Xarxa de carrers
	Xv	Xarxa de carrers amb prioritat per a vianants
	Xr	Xarxa principal de camins rurals
	Xa	Aparcament
F		Sistema ferroviari

SISTEMA URBANÍSTIC D'EQUIPAMENTS

E		Sistema d'equipaments i dotacions
T		Sistema de serveis tècnics

SISTEMA URBANÍSTIC D'ESPais LLIURES

V		Sistema d'espais lliures
H		Sistema hidrogràfic

HD SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS

ZONES

SU SÒL URBÀ

SUc Sòl urbà consolidat

1 NUCLI ANTIC

	1a	Espais edificables
	1b	Jardins i patis

2 HORTES I VERD PRIVAT

3 HABITATGE AÏLLAT

SUnc Sòl urbà no consolidat

	PMU	Sectors delimitats de Pla de millora urbana
--	-----	---

URd SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

	PPU	Sectors delimitats de Pla parcial urbanístic
--	-----	--

SNU	SÒL NO URBANITZABLE
10	ACTIVITAT EXTRACTIVA
11	AGRÍCOLA
12	FORESTAL
13	PROTECCIÓ ESPECÍFICA
13pp	Protecció paisatgística
13ph	Protecció hidrogràfica
13e	Protecció patrimonial
13pLIC	Protecció Xarxa Natura 2000 pLIC "Riu Fluvià"

Art. 6 Obligtorietat

Les determinacions del POUM, siguin de caràcter provisional o definitiu, obliguen per igual als particulars i a les administracions públiques, d'acord amb l'article 100,2 LU.

Art. 7 Vigència

1. El POUM entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i del text íntegre de la normativa urbanística en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.
2. La seva vigència serà indefinida.
3. La revisió del POUM serà procedent quan s'estigui en alguna de les situacions establertes en l'article 93 LU o bé quan concorri alguna de les circumstàncies que s'estableixen en l'article següent.
4. L'agenda i avaluació econòmica es redacten per a un horitzó de quatre quadriennis.

Art. 8 Revisió

1. La revisió es tramitarà quan es produeixin disfuncions importants entre les previsions del POUM i els requeriments de transformació dels usos del sòl per a atendre noves demandes socials en matèria d'habitatge, activitat econòmica (exclosa la major demanda de terrenys per a extracció d'àrids) o dotació d'equipaments comunitaris.
2. Seran circumstàncies justificatives de la revisió:
 - a) L'aprovació i entrada en vigor d'un Pla territorial o d'un Pla director urbanístic que alteri substancialment les previsions, o quan la entrada en vigor d'una disposició de rang superior així ho determini.
 - b) El transcurs de 16 anys des de la data de l'aprovació definitiva.
 - c) La consolidació anticipada, en un 80% de la ocupació del sòl (sòl urbanitzat amb els serveis corresponents a sòl urbà) i de la edificabilitat assignada (sòl edificat o amb llicència d'edificació) de les previsions de creixement en sòl urbanitzable no consolidat i en sòl urbanitzable.
 - d) L'alteració o variació substancial, degudament justificada, de les previsions de població, habitatge o usos del sòl en el territori.

- c) La necessitat d'augmentar l'afectació de sòl per al sistema d'espais lliures públics o el d'equipaments comunitaris, degut a l'evolució dels requeriments socials o al mandat de disposicions de rang superior.

Art. 9 Modificació

1. S'entén per modificació del POUM la introducció de qualsevol tipus de canvi en les seves determinacions, inclosos els canvis puntuals en la classificació del sòl que no comportin la seva revisió, en els termes que estableix l'article anterior.
2. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es regirà pel que disposen els articles 94 i 95 LU i disposicions legals concordants i en allò no previst, pel que es disposa en aquestes Normes.
3. El projecte de modificació puntual del Pla ha de contenir les determinacions adequades a llur finalitat amb el grau de precisió propi del Pla i contindrà l'estudi adequat que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla actual i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. En qualsevol cas, ha de:
 - a. Justificar la conveniència de la modificació i de les determinacions que introdueixen, en relació als interessos públics i privats concurrents.
 - b. Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de la modificació.
 - c. Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols de zonificació, alineacions i rasants corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i substitueixen les precedents
 - d. Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de reserves exigits pels apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 LU.
 - e. Incorporar l'informe ambiental corresponent, en el seu cas.
4. Així mateix, qualsevol canvi en les determinacions dels plans urbanístics derivats comportarà la seva modificació i també hauran de contenir l'informe ambiental corresponent si s'han de sotmetre a avaluació ambiental o si té alguna repercussió ambiental.
5. La previsió mitjançant planejament derivat de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest Pla, no requerirà la seva modificació.

Capítol 2. Desplegament del Pla d'ordenació urbanística municipal

Art. 10 Desplegament del POUM.

1. Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del POUM, s'elaboraran els Plans especials urbanístics (PEU), Plans de millora urbana (PMU) i Plans parcials urbanístics (PPU) que resultin necessaris.
2. Quan no estigui prevista la prèvia aprovació d'alguns dels plans urbanístics derivats citats ni sigui necessària la prèvia execució d'un instrument de gestió urbanística, les determinacions del POUM seran d'aplicació directa, sens perjudici del compliment de les condicions legalment exigibles.
3. L'Agenda indica l'ordre i els terminis per a la formulació de les figures de planejament que han de desenvolupar les determinacions del POUM.
4. En els terrenys inclosos en perímetres subjectes a la prèvia aprovació d'un PMU o situats dins d'un polígon d'actuació urbanística (PA), expressament previstos per aquest Pla en sòl urbà, només es podrà concedir llicència d'edificació un cop aprovat el projecte de reparcel·lació o de compensació i, en el seu cas, executades les cessions de sòl establertes en l'article 43 LU, d'acord amb les condicions específiques fixades en aquestes normes urbanístiques per a cada sector.
5. No obstant això, i d'acord amb el que preveu l'article 41 LU, podrà atorgar-se la llicència d'edificació condicionada a l'execució simultània de les obres d'urbanització o reurbanització, abans d'assolir la parcel·la la condició de solar, quan concorren els següents requisits:
 - a. Que hagi estat adoptat l'acte d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, i que el mateix posi fi a la via administrativa, o bé, si la reparcel·lació és innecessària, que s'hagi formalitzat la cessió obligatòria i gratuïta de terrenys.
 - b. Que estiguin executades les obres d'urbanització bàsiques que defineix l'article 70,2 LU, llevat que l'ajuntament autoritzi la simultaneïtat de les obres d'urbanització i d'edificació, si són compatibles, amb l'audiència prèvia de l'administració actuant, si escau.
 - c. Que la persona interessada es comprometi per escrit en el moment de demanar la llicència a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres d'urbanització que atorguin als terrenys la condició de solar, d'acord amb el que estableix l'article 29, paràgraf a) LU, així com a fer constar aquest compromís tant en les transmissions de la propietat com en les cessions de l'ús de tota l'edificació o de parts d'aquesta, condicionant-les a la subrogació per part de l'adquirent o cessionari.
 - d. Que la persona interessada presti fiança per a garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització que li corresponguin i les d'edificació, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques. A aquests efectes, l'ajuntament pot exigir que es garanteixi fins al 100% del cost de les obres d'urbanització que correspongui a les finques objecte d'edificació. Aquesta fiança no inclou la que pot ser exigida per garantir la reposició d'obres d'urbanització ja executades.

- e. Quan es tracti de terrenys en sòl urbà consolidat als quals manqui completar o acabar la urbanització per assolir la condició de solars, es pot autoritzar l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització, amb aplicació del què estableix l'apartat 1 d'aquest article, paràgrafs a), c) i d), si és possible l'execució aïllada de la urbanització pendent. En cas que no sigui possible aquesta execució aïllada, però els terrenys no estiguin inclosos en sectors ni en polígons d'actuació urbanística, es pot atorgar la llicència d'edificació condicionada a suficient en qualsevol de les formes previstes legalment, tal com s'especifica a l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl.

Art. 11 Desplegament dels sistemes generals

1. L'obtenció de les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals pot fer-se per expropiació o, en el sòl urbà no consolidat i urbanitzable, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta quan aquelles s'incloguin en un sector o polígon d'actuació, continu o no, subjecte a reparcel·lació. Si cal avançar l'obtenció de sistemes urbanístics generals inclosos en un àmbit d'actuació, pot acudir-se a l'ocupació directa o a l'actuació aïllada expropiatòria, d'acord amb la LU, subrogant-se en aquest darrer cas l'entitat adquirent en els drets i deures de l'anterior propietari.
2. Les previsions del POUM respecte als sistemes generals, en sòl urbanitzable i en sòl no urbanitzable es desenvoluparan amb el desplegament d'un Pla especial d'infraestructures, o bé mitjançant la seva execució directa. Els plans especials d'infraestructures seran formulats per l'ajuntament o per l'organisme titular o actuant.
3. En desenvolupament de les previsions contingudes en el present POUM es podran formular PEU relatius a elements de l'estructura general i orgànica del territori i en particular dels sistemes urbanístics de comunicacions, equipaments comunitaris, espais lliures públics i hidrològic.
4. Així mateix el sistemes podran desenvolupar-se mitjançant el planejament especial temàtic o d'àmbit territorial concret contemplat en l'article 67 de la LU.
5. També es redactaran PEU per tal de determinar la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris, o per definir els paràmetres urbanístics, quan no vinguin determinats pel POUM.

Art. 12 Desplegament del POUM en sòl urbà

1. El desplegament de les determinacions i l'ordenació prevista pel POUM en sòl urbà consolidat (SUc) es realitzarà de forma directa, i es podran concedir llicències d'edificació sempre que els sòls tinguin la condició de solar segons els articles 29 i 30 LU.
2. El desenvolupament del Pla en sòl urbà no consolidat (SUnc) es realitzarà mitjançant polígons d'actuació o plans de millora urbana, d'acord amb l'article 36.3 RGU, la delimitació dels quals apareix en els plànols d'ordenació i altres documents del POUM, d'acord amb l'article 112 LU, sens perjudici de la possibilitat de delimitar altres polígons o sectors d'acord amb el tràmit legalment establert.
2. Es formularan PEU o PMU, per desenvolupar les determinacions d'un sector o àmbit, d'acord amb les determinacions dels articles 67 i 68 LU, sens perjudici de la possibilitat de desenvolupament per subsectors que regula l'article 91 LU.

Art. 13 Desplegament del POUM en sòl urbanitzable

1. En sòl urbanitzable delimitat (URd) el POUM es desenvolupa necessàriament per mitjà de Plans parcials urbanístics (PPU), l'aprovació dels quals és condició indispensable per a urbanitzar o edificar en el corresponent àmbit, sens perjudici de l'execució directa de sistemes generals.
2. Els sectors de planejament parcial delimitats per aquest POUM poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en l'article 91 LU.
3. En els sectors de sòl urbanitzable delimitat els propietaris poden ser obligats a assumir el deure urbanístic de conservar les obres i instal·lacions d'urbanització durant un període màxim de cinc anys (o fins que es trobin consolidats per l'edificació en més de les dues terceres parts), tot constituint-se en entitat urbanística o junta de conservació. Aquest deure, així com el seu abast i durada, s'ha de concretar en el marc del PPU o del projecte de reparcel·lació, en funció de les circumstàncies objectives concurrents.
4. Els terrenys inclosos en els sectors no podran urbanitzar-se en tant no s'aprovi definitivament el PPU i el corresponent projecte d'urbanització, ni edificar-se en tant no s'hagi realitzat les obres d'urbanització necessàries i efectuades les cessions gratuïtes i obligatòries que estableix la legislació vigent i que es determinen en el POUM.

Art. 14 Desplegament del POUM en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del POUM en sòl no urbanitzable (NU) s'apliquen directament i de forma immediata, sens perjudici del que es disposa en relació al desenvolupament dels sistemes generals.
2. No obstant això, es podran desenvolupar les previsions del POUM mitjançant PEU que tinguin persegueixin les finalitats enumerades en l'article 67.1a LU, o alguna de les següents.
 - a) la millora del medi natural,
 - b) la protecció i regeneració de conreus i espais forestals,
 - c) la protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals,
 - d) la promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal,
 - e) la protecció i conservació de la vialitat rural,
 - f) la millora de l'activitat educativa o formativa en relació al medi natural, o
 - g) la protecció de les infraestructures i vies de comunicació

Art. 15 Plans parcials urbanístics (PPU)

1. Per al desenvolupament d'aquest POUM en sòl urbanitzable delimitat es redactaran els corresponents PPU. Les previsions sobre ordenació de l'edificació, usos i elements d'urbanització dels sectors han de respondre als criteris derivats de les exigències del desenvolupament urbanístic sostenible.
2. Els PPU han de contenir les determinacions i la documentació previstes en els articles 65 i 66 LU, 45 RPU i concordants, i han d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques.

3. Les determinacions del planejament parcial han de tenir la precisió suficient per a permetre la seva execució, prèvia redacció dels corresponents projectes d'urbanització. Han d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i han de definir els paràmetres per a l'ordenació dels volums edificables, sens perjudici de la possibilitat de que es puguin establir diverses alternatives i concretar-se posteriorment mitjançant altres instruments. Així mateix, els PPU han de preveure, si s'escau, la delimitació dels polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
4. El POUM assigna, d'acord amb l'article art. 36 LU, l'aprofitament urbanístic de cada sector delimitat.
5. Els PPU d'iniciativa privada, han de preveure els compromisos i documentació dels articles 96 i 97 LU.
6. Els PPU podran completar les previsions d'aquest POUM, però no modificar-les, tal com disposen els articles 65 i 66 LU, i els articles 43 i 44 RPU.

Art. 16 Plans especials urbanístics (PEU)

1. Poden formular-se PEU per qualsevol dels objectius previstos en els articles 67 LU, 76 i 86 RPU i concordants.
2. Els PEU contindran les determinacions i la documentació establerta en l'article 67 LU i concordants i es tramiten d'acord amb el procediment establert en l'article 83 LU i següents.

Art. 17 Plans de millora urbana (PMU)

1. Poden formular-se PMU en relació a les finalitats previstes en l'article 68 LU. Els objectius, continguts i determinacions s'ajustaran als que s'especifiquen en el mateix article, o a les específicament establertes en aquestes normes urbanístiques per als sectors a desenvolupar mitjançant PMU delimitats.
2. Els PMU no específicament previstos en el POUM no podran variar les determinacions bàsiques d'aquest. L'alteració dels usos principals, els aprofitaments urbanístics, les càrregues urbanístiques, llevat del que disposa l'article 9.3 d'aquestes normes o de l'estructura general precisa de la prèvia modificació del POUM.

Als efectes del què estableix l'article 68.4 del DL 1/2005 en el cas d'operacions de millora urbana no previstes en el planejament urbanístic general correspon al propi pla de millora urbana la delimitació del seu àmbit. No hi ha alteració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques si el pla de millora urbana manté l'edificabilitat bruta derivada del planejament general i estableix unes càrregues de cessió de sòl i d'urbanització equivalents a les derivades del planejament general; i no hi ha alteració de l'estructura fonamental del planejament general si el pla de millora urbana no afecta els sistemes urbanístics generals previstos, sens perjudici dels ajustos que pugui introduir en llur delimitació que no alterin substancialment la seva funcionalitat, superfície ni localització en el territori.

Art. 18 Catàlegs

1. D'acord amb els articles 69 LU i 86 RPU el POUM inclou el Catàleg de béns protegits, que es regula en el Títol VIII d'aquestes normes. La inclusió d'un edifici, elements o indret en aquest Catàleg implica la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques. Les determinacions poden referir-se a la totalitat de l'edifici o entorn ambiental, o únicament a alguns cossos o

elements del mateix. En els edificis catalogats només es poden realitzar obres de restauració i conservació, i autoritzar els usos compatibles amb els valors que es protegeixen, segons l'abast establert en el propi Catàleg.

2. D'acord amb l'article 50,2 LU, el POUM inclou el Catàleg de masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, d'acord amb els criteris de l'article 47,3 LU i amb inclusió de les mesures per la protecció i millorament del paisatge, el qual es regula en el Títol IX d'aquestes normes.

Art. 19 Ordenances municipals

L'ajuntament podrà formular i aprovar Ordenances d'urbanització i edificació urbanística municipal per regular aspectes que no són objecte de les normes urbanístiques d'aquest POUM, a les quals complementaran sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions.

Art. 20 Mapa acústic

1. El planejament derivat que s'aprovi en desenvolupament del present Pla i, en el seu cas, les llicències d'obres i activitats que s'atorguin, compliran les determinacions derivades de les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica del municipi i les normes per a les noves construccions en zones de soroll, d'acord amb el que disposa l'article 9,7 de la Llei 16/2002, de 26 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
2. A aquests efectes, es complirà l'ordenança municipal sobre el control de la contaminació acústica i les determinacions que la complementin o, en el seu defecte, el citat mapa de capacitat acústica del municipi, proposat per la Direcció General de Qualitat Ambiental del DMAH i, en particular, l'Ordenança municipal tipus, reguladora del soroll i les vibracions, aprovada per resolució del conseller de Medi Ambient de data 30 octubre de 1995. (DOGC núm. 2126, de 10.11.1995).

Els nivells màxims d'immissió són els següents:

Zona de sensibilitat acústica	Valors límit d'immissió dBA	
	Dia	Nit
A, alta	≤ 60	≤ 50
B, moderada	≤ 65	≤ 55

Capítol 3. Execució del planejament

Art. 21 Actuacions públiques i privades

1. L'execució urbanística és el conjunt de procediments per a la transformació d'ús del sòl i especialment per a la urbanització d'aquest, d'acord amb el planejament urbanístic i respectant el règim aplicable a cada classe de sòl. D'acord amb las disposicions dels articles 110 LU i següents, l'execució del planejament urbanístic requereix de l'aprovació de l'instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl de què es tracti.
2. L'execució del POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupen correspon, d'acord amb l'article 110 LU, a l'ajuntament i a la resta d'administracions públiques i entitats urbanístiques especials en llurs esferes d'actuació respectives i en l'exercici de llurs competències, així com als particulars sota les diverses modalitats d'actuació establertes.
3. Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials executaran el planejament sempre que operin com a administració actuant d'acord l'article 23 LU.
4. Els particulars participen en l'execució del planejament mitjançant la gestió urbanística integrada o aïllada definida (article 111 LU) i segons els sistemes i modalitats d'actuació previstos per a cada sector.

La gestió urbanística integrada es du a terme en el desenvolupament dels sectors de planejament o dels polígons d'actuació urbanística a través de les entitats urbanístiques col·laboradores (juntetes de compensació, associacions administratives de cooperació i juntetes de conservació).

La gestió urbanística aïllada suposa l'execució puntual del planejament, sempre que no calgui, o no sigui possible, la delimitació d'un polígon d'actuació per el repartiment equitatiu de càrregues i beneficis derivats de l'ordenació urbanística.

Art. 22 Polígons d'actuació urbanística (PA)

1. Per a l'execució del POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents polígons d'actuació urbanística d'acord amb els requisits fixats en l'article 112 LU. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada.
2. En sòl urbà i en sectors de planejament derivat la delimitació dels polígons d'actuació urbanística atindrà als requisits establerts als articles 35 i 112 LU.
3. Als efectes de l'execució dels polígons d'actuació urbanística tindran caràcter vinculant les propostes de traçats viaris, aparcaments i dotacions i espais lliures, tant en relació a la seva posició, com a la superfície de sòl compromesa, quan apareguin detallades en els plànols de qualificació de sòl.

Art. 23 Ajust dels límits dels polígons d'actuació urbanística

1. Els petits ajustos en la delimitació o la subdivisió d'un polígon en altres més petits, no suposa modificació quan es tracti de facilitar la gestió, no es desvirtuïn els objectius

del polígon ni l'ordenació prevista, no suposin transferència de càrregues d'urbanització o cessions a d'altres propietaris i, en el cas de subdivisió, es mantingui la proporcionalitat de càrregues i aprofitaments.

2. L'ajust dels límits d'un polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan no suposi variació de la seva superfície total en més o menys d'un 5% (cinc per cent) i sempre que no inclogui un nou propietari. Caldrà justificar l'ajust en base a la coincidència amb els l·lindars reals de les propietats, a l'adaptació a elements topogràfics, o a altres raons similars.
3. En tots els altres supòsits serà necessària la tramitació, d'acord amb l'article 113 LU, d'un projecte de modificació poligonal.
4. Quan l'execució de determinades infraestructures afecti diversos polígons d'actuació urbanística, o diversos sectors o subsectors, d'acord amb les previsions del planejament general, aquest pot delimitar un àmbit d'actuació urbanística comú als mers efectes de garantir llur participació en l'execució de la indicada infraestructura. En aquest supòsit, els polígons, sectors o subsectors que es desenvolupin amb anterioritat a l'execució de la infraestructura comuna han de garantir davant de l'administració actuant la seva participació en aquesta execució.

Art. 24 Pla d'etapes

1. Els PPU i els PEU contindran un pla d'etapes que fixi els terminis per a les cessions de sòl i per a l'execució de la urbanització en els corresponents polígons d'actuació, així com per a la execució de les edificacions. Aquests terminis s'adequaran a les previsions del POUM.
2. L'incompliment de les obligacions dels particulars dins dels terminis d'execució dels polígons d'actuació podrà suposar l'aplicació de les mesures previstes per la legislació vigent (Decret 303/97, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística).
3. D'acord amb els articles 40 i 41 del Decret 303/97, l'ajuntament podrà avançar l'execució dels sistemes previstos en el polígon d'actuació urbanística, encara que no es realitzi simultàniament la resta del conjunt, sempre que es garanteixi l'accés rodat i es justifiqui la seva integració al desenvolupament futur. En aquest supòsit l'ajuntament es rescabalarà entrant a formar part de la comunitat reparcel·latòria.

Art. 25 Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució dels polígons d'actuació urbanística definits per a cada sector per aquest POUM o pel planejament que el desenvolupi, es realitzarà mitjançant el sistema de reparcel·lació, en qualsevol de les seves quatre modalitats, o el d'expropiació (article 115 LU).
2. L'administració actuant escollirà el sistema i modalitat d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmic-financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin.
3. Llevat els casos en què es fixi altrament, en el sistema de reparcel·lació, la modalitat serà la de cooperació per als polígons d'actuació urbanística de promoció pública i la de compensació bàsica per als d'iniciativa privada.
4. Per a la concessió de l·licències serà preceptiva l'aprovació dels projectes de reparcel·lació i urbanització, així com l'execució de les obres d'urbanització i de les cessions de sòl establertes. Pel desenvolupament dels PPU haurà de constituir-se una entitat urbanística col·laboradora, corresponsable de la gestió i conservació de les obres d'urbanització (article 117 LU i 167 i següents RGU).

Art. 26 Projectes de reparcel·lació

1. Els projectes de reparcel·lació es redactaran d'acord amb les determinacions i contindran els documents establerts en articles 120 LU i següents, i 144 i ss RU i concordants).
2. Els projectes de reparcel·lació han d'incloure la distribució entre els propietaris de les càrregues corresponents a les obres d'urbanització, a les de demolició, enderroc o destrucció d'edificis, plantacions i altres béns, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i peritatges, les despeses de gestió, les necessàries per a l'efectivitat del dret al real·lotjament dels residents i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització (article 114 LU).

Art. 27 Convenis urbanístics

1. Els convenis urbanístics entre les administracions públiques, o entre aquestes i els particulars, establiran el marc d'actuació per al desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, o també per a l'adquisició de compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient, d'acord amb la legislació vigent i el contingut del POUM (art.25 i ss RU)
2. Els convenis urbanístics han de justificar l'interès públic de l'actuació i resten sotmesos al principi de publicitat. En aquest sentit, són objectius prioritaris dels convenis urbanístics la major obtenció d'espais destinats als sistemes de comunicacions, equipaments comunitaris o espais lliures públics, així com el compliment del principi constitucional pel qual la comunitat ha de participar en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.
3. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o gestió urbanística. Tanmateix les obligacions pactades i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la propietat immobiliària.
4. Els convenis urbanístics han d'ésser aprovats pel Ple de la corporació municipal per tal que despleguin els seus efectes de validesa.

Art. 28 Estudis d'avaluació ambiental

1. S'ha de sotmetre a avaluació ambiental qualsevol projecte públic o privat consistent en la realització d'obres, instal·lacions o activitats per a les quals així ho exigeixi la legislació sectorial vigent (RD Legislatiu 1302/1986, de 28 de juny, modificat per la Llei 6/2001, de 8 de maig, d'avaluació d'impacte ambiental).
2. És preceptiva, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, aprovatori del text refós de la Llei d'Aigües), la presentació d'una anàlisi dels efectes ambientals en aquelles actuacions que afectin el domini públic hidràulic i que puguin implicar riscos per al medi ambient.
3. Les activitats amb risc elevat de contaminació atmosfèrica han de presentar una avaluació de l'impacte de l'activitat sobre l'atmosfera, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Art. 6.3 de la Llei 7/89 de Modificació Parcial de la Llei de Protecció de l'Ambient Atmosfèric de 5 de juny).

Art. 29 Execució de sistemes

L'execució dels sistemes urbanístics pot ser directa, prèvia redacció del corresponent projecte d'urbanització, sempre que no sigui necessària, als efectes de concretar l'ordenació urbanística, l'aprovació d'un PEU.

Art. 30 Execució del planejament en sòl urbà

1. L'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà consolidat serà directa quan no es tracti de sòl inclòs en sector o polígon d'actuació urbanística.
2. En sòl urbà no consolidat, l'execució del planejament es porta a terme mitjançant polígons d'actuació urbanística delimitats pel planejament urbanístic o, en el seu defecte, segons el procediment de l'article 113 LU.
3. En sòl urbà consolidat seran de cessió obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació, els sòls destinats a vials. L'obertura i l'eixamplament de vials sobre solars o edificis comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl, sense necessitat de delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, quan el valor del sòl a cedir estigui compensat per la variació de les condicions d'edificació diferencials, bé pel fet d'originar-se nous solars o bé per variació, en funció de l'amplada del vial, dels paràmetres del tipus d'ordenació.
4. Serà necessària la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, quan l'eixamplament o l'obertura de vials provoquin diferències d'aprofitament urbanístic entre les finques afectades que ultrapassin el quinze per cent de l'aprofitament i es faci declaració expressa d'aquesta lesió.
5. Quan l'expropiació forçosa s'apliqui per a l'execució d'actuacions aïllades, els costos podran ser repercutits sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitat prèviament l'àmbit urbà beneficiari de la millora.
6. El cost de les obres d'urbanització dels sòls no adscrits a un polígon d'actuació, podrà ser repercutit mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, havent estat prèviament delimitada l'àrea beneficiada per l'obra. La xarxa de recollida d'agües serà separativa i caldrà establir un sistema de depuració de les aigües residuals.

Art. 31 Execució del planejament en sòl urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable l'execució dels sectors objecte d'un PPU es realitzarà per polígons d'actuació urbanística complets.
2. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls adscrits al sector de planejament destinats a sistemes generals i locals.
3. Així mateix, serà de cessió obligatòria a l'administració actuant la proporció de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al deu per cent (10%) de l'aprofitament mitjà del sector que es podrà distribuir proporcionalment en cadascuna de les zones de l'àmbit de l'actuació.
4. Els propietaris de terrenys inclosos dins del sector hauran de costejar-ne la urbanització. La xarxa de recollida d'agües serà separativa i caldrà establir un sistema de depuració de les aigües residuals.

5. Quan sigui necessària l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes abans del desenvolupament del sector, es podrà optar per l'ocupació directa, d'acord amb la definició, regulació i tramitació definida en l'article 150 LU, o bé recórrer a l'actuació aïllada expropiatòria a què es refereix l'article 34.6 LU i 30.5 d'aquestes normes. També es podran obtenir per cessió voluntària anticipada.

Capítol 4. Intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl

Secció primera. Llicències d'obres i activitats

Art. 32 Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes de transformació o utilització del sòl i del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.
2. D'acord amb el que disposa l'article 179 LU i 234 i ss RU, resten subjectes a llicència urbanística les actuacions següents:
 - a) Les parcel·lacions urbanístiques.
 - b) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents.
 - c) La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
 - d) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
 - e) La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús, dels edificis i de les instal·lacions.
 - f) Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o esplanació en qualsevol classe de sòl.
 - g) L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix la Llei.
 - h) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
 - i) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
 - j) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
 - k) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
 - l) La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
 - m) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
 - n) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic.
 - o) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
 - p) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
 - q) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
 - r) La constitució i modificació d'un règim de propietat horitzontal simple o complexa, d'acord amb l'article 238 i següents del RU.
 - s) Totes les altres actuacions en què ho exigeixin el planejament o les ordenances municipals.
3. Resten sotmeses al règim de comunicació prèvia les actuacions previstes a l'article 34 d'aquestes normes i les previstes a les ordenances locals.

4. Serà sotmès a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat pel Pla d'ordenació urbanística municipal o per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, llevat d'aquelles actuacions públiques específicament excloses per la legislació sectorial vigent.
5. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats a l'apartat primer d'aquest article, afecta també als sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres administracions. La necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions no deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta no es pot iniciar l'activitat o l'obra, llevat d'aquelles actuacions específicament excloses per la legislació sectorial vigent.
6. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà a allò que preveu la legislació de Règim Local.
7. En cap cas s'entendrà adquirida per silenci administratiu una llicència de contingut contrari a la legislació o al planejament urbanístic vigent.

Art. 33 Actes promoguts per administracions públiques

1. En relació amb els actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de Dret Públic, serà també obligatòria la sol·licitud de llicència.
2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu la legislació urbanística vigent (arts. 182.2 LU, 8 i 9 RDU).

Art. 34 Actes sotmesos a comunicació

1. L'ajuntament podrà implantar el règim de comunicació prèvia per a la tramitació de llicències d'obres i activitats, prèvia aprovació de la corresponent ordenança reguladora pel Ple.
2. Les actuacions sotmeses a comunicació prèvia hauran de ser d'escassa entitat i referides exclusivament al sòl urbà consolidat.

Art. 35 Innecessarietat de l'obtenció de llicència

No requeriran la preceptiva llicència municipal les obres d'urbanització, construcció i enderroc quan s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'ajuntament, projecte d'obres o d'una ordre d'execució o declaració formal de ruïna imminent.

Art. 36 Llicències d'obres majors

A efectes del que es disposa a l'article anterior seran obres majors:

- Les que es refereixin a construccions de nova planta, reforma o restauració d'edificis existents, ampliació de volum d'edificacions, modificació de la façana, obres de consolidació o reforçament de l'estructura i similars.
- Les urbanitzacions i parcel·lacions de terrenys.
- Els moviments de terres.
- Les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
- Les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.

- Obres de demolició d'edificacions o construccions existents.
I, en general, totes aquelles que exigeixen la direcció d'un tècnic facultatiu titulat.

Art. 37 Llicències d'obres menors

Seràn obres menors totes aquelles no classificables com a majors segons el número anterior.

Les sol·licituds de llicència per a obres menors hauran de contenir una descripció clara de les obres o actuació a realitzar, i si s'escau d'anar acompanyades d'un plànol o croquis a escala, subscrit pel tècnic responsable, i l'acceptació de la direcció tècnica de les obres.

Art. 38 Documentació i procediment administratiu per l'atorgament de llicències

Respecte a cadascun dels tipus de llicències que es determina a l'article anterior, l'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicències d'obres i activitats establirà com a mínim:

- a) Les obres o activitats subjectes a la corresponent llicència
- b) La documentació administrativa i tècnica necessària que caldrà aportar
- c) El procediment administratiu a seguir per a la seva obtenció

Art. 39 Contingut de les llicències

1. Tot allò que disposin aquestes normes urbanístiques, les ordenances municipals i la legislació general que sigui aplicable en cada cas respecte a condicions d'edificabilitat i ús, i si s'escau, respecte a condicions higièniques o tècniques, de seguretat o salubritat, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de llicència, en les seves clàusules, i en el seu contingut, segons la classe i destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.
2. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes normes en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. El promotor/a, empresari/a o el tècnic/a director/a de les obres podrà dirigir-se a l'administració que hagi atorgat la llicència i sol·licitar la informació que consideri necessària.

Art. 40 Competència per l'atorgament de les llicències

1. La competència per atorgar les llicències correspondrà a l'òrgan o autoritat competent de l'ajuntament, llevat en els casos previstos a la legislació urbanística vigent.
2. Tota denegació de llicència haurà de ser motivada d'acord amb el que contempli la normativa urbanística vigent.

Art. 41 Terminis

1. Totes les llicències hauran de preveure un termini per a començar les obres i activitats projectades i un altre per acabar-les.
2. La caducitat de la llicència es produirà pel transcurs de qualsevol termini i, si s'escau, de les prorroques atorgades sense haver començat les obres o activitats, o bé sense

haver-les acabat, un cop advertit el titular per l'Administració abans d'un o de tres mesos de la finalització dels terminis esmentats, respectivament, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment.

3. La caducitat de la llicència haurà d'ésser declarada per l'organisme competent per al seu atorgament i determinarà l'arxiu de les actuacions.
4. La suspensió de l'obra durant un termini de més d'un any donarà lloc a la caducitat de la llicència.

Art. 42 Condicions de l'atorgament

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció al que disposen aquestes normes, a la classe de sòl i a la destinació, i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes en les mateixes normes urbanístiques.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no s'hagin lliurat a l'Administració, no podrà atorgar-se la llicència d'edificació fins que es compleixin els deures de cessió de terrenys i el costejament de la urbanització.
3. No obstant això, i d'acord amb la legislació urbanística vigent, i l'article 11 d'aquestes normes, s'atorgarà la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de la urbanització, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públic, dipositats a la Caixa municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca.
4. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, els serveis tècnics municipals informaran sobre aquests extrems.
5. Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, no procedirà l'obtenció de llicència.
6. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.2 RGU), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

Art. 43 Caràcter reglat de l'atorgament de llicència

Quan el projecte presentat s'ajusti estrictament al planejament vigent, a les seves normes urbanístiques, a les ordenances reguladores i resta de disposicions aplicables, i un cop s'hagi complimentat tota la documentació i seguit el procediment establert en l'ordenança corresponent, l'òrgan competent haurà d'atorgar la llicència sol·licitada.

Art. 44 Deficiències

1. Quan dels informes dels serveis tècnics municipals, o organismes que hagin informat la petició de llicència, en resultin deficiències, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.
2. S'entendrà per deficiències esmenables o no esmenables aquelles que s'estableixin en l'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicències d'obres i activitats.
3. El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències quedarà suspès, segons la legislació sectorial vigent (Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels ens locals), durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte.

Art. 45 Terminus de l'atorgament

Els terminis per a l'atorgament de les llicències seran aquells que es fixen a l'ordenança reguladora dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats d'acord amb els procediments adaptats a les normes sobre silenci positiu establertes en la legislació vigent (Llei 30/1992, de 26 de novembre de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú).

En defecte d'ordenances, s'aplicarà el que preveuen els articles 81 i 82 del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels ens locals.

Art. 46 Llicències d'edificació en sòl urbà

1. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà consolidat és necessari que la parcel·la, a més de complir les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, d'acord amb allò que estableix l'article 29 LU.
2. En sòl urbà no consolidat, inclòs en un Polígon d'actuació urbanística (PA) o un Pla de millora urbana (PMU), l'atorgament de llicències queda condicionat a l'aprovació definitiva del planejament urbanístic i dels projectes de reparcel·lació i urbanització.
3. D'acord amb les determinacions de l'article 41 LU, i 11 i 42 d'aquestes normes, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o reurbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen simultàniament els elements d'urbanització determinats per l'administració.

Art. 47 Llicències d'edificació en sòl urbanitzable

En el sòl urbanitzable delimitat només podran atorgar-se llicències de parcel·lació i edificació un cop s'hagin aprovat els corresponents Pla parcial, Projecte de reparcel·lació, o declaració expressa de la seva innecessarietat, i Projecte d'urbanització i es compleixen els requisits de l'article 237 RU.

Secció segona. Règim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en situació fora d'ordenació, volum o ús disconforme o inclosos dins d'una àrea de planejament o execució

Art. 48 Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Els edificis i instal·lacions i els usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, o del planejament que el desenvolupi, qualificats com a sistemes generals o locals de caràcter públic i per tant subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament quedaran en situació de fora d'ordenació.
2. Aquelles construccions i les instal·lacions que no s'ajustin a aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o al planejament derivat, respecte de les quals no sigui possible

l'aplicació de les mesures de restauració regulades en el capítol II del títol setè de la LU, quedaran en situació de fora d'ordenació o de disconformitat, segons que correspongui en l'aplicació dels apartats de l'1 al 6 de l'art 102 LU. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

Art. 49 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. La situació de fora d'ordenació en els edificis i instal·lacions comportarà l'aplicació el règim jurídic derivat de la legislació urbanística vigent (art. 102 LU i 119 RLU).
2. Es prohibeixen les obres de consolidació, d'augment de volum, i aquelles que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.
3. S'autoritzen amb caràcter general les reparacions ordinàries que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones i la bona conservació de l'immoble.
4. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.
5. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció registral de la finca.
6. S'autoritzen els següents usos i activitats:
 - a) Aquells autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, la cessió gratuïta o l'enderroc.
 - b) Les modificacions de l'activitat existent resultants de la llicència i la instal·lació d'una nova activitat, sempre que no comportin la realització d'obres prohibides i no dificultin l'execució del planejament, podran autoritzar-se mitjançant llicència a precari.
 - c) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

Art. 50 Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla, o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però en els que, no obstant, el volum o ús no resulti conforme o compatible amb els seus paràmetres imperatius, queden en situació de volum o ús disconforme.
2. Els paràmetres imperatius de l'ordenació venen especificats en les normes urbanístiques segons la qualificació del sòl. Als efectes del que estableix el punt anterior, i amb caràcter general, s'entén que aquests paràmetres són els referits a les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, i numero de places d'aparcament, així com els usos compatibles, en la mesura en què siguin d'aplicació segons la classe i qualificació del sòl.

Art. 51 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. En els edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme són autoritzables les obres de consolidació i rehabilitació, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del POUM.
2. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb els admesos pel POUM.
3. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies previstes, en el planejament que desenvolupi aquest POUM o en les Ordenances reguladores que s'aprovin. En qualsevol cas aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança corresponent.
4. Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis en volum disconforme però admesos en la zona, s'estarà al que determina la legislació vigent (art. 102.4 LU).

Art. 52 Edificis i instal·lacions inclosos dins d'un sector de planejament

Els edificis o instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest POUM que estiguin dintre d'un sector de planejament definit pel mateix, es troben subjectes a les següents condicions generals:

- a) Fins a la redacció del planejament que el desenvolupi, donat que encara no està definida l'ordenació urbanística del sector, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar, ni les determinacions bàsiques de l'edificació, no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat que pugui impedir o dificultar el seu desenvolupament.
- b) Durant la tramitació del planejament de desenvolupament caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
- c) El planejament de desenvolupament haurà de definir el seu règim, bé programant la seva desaparició, bé integrant-los en la ordenació i regulant la seva volumetria i usos d'acord amb els paràmetres urbanístics del sector.

Secció tercera. Protecció de la legalitat urbanística

Art. 53 Procediments de protecció de la legalitat urbanística

Totes les accions o les omissions que comportin vulneració de les determinacions contingudes en aquest POUM o en la legislació urbanística vigent han de donar lloc a les actuacions administratives necessàries per aclarir els fets i, subsegüentment, o bé directament, si no es requereix informació prèvia, a la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística segons els procediments determinats per la legislació vigent (art. 191 i ss LU i 264 i ss RU).

Art. 54 Infracció urbanística

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present POUM, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determinen la LU, el RPU i d'acord amb la tipificació establerta per a aquestes disposicions (art. 203 i ss LU)
2. Les infraccions urbanístiques comportaran la imposició de les sancions que s'estableixen en la legislació urbanística vigent (art. 211 LU).
3. La imposició de sancions als responsables no exclou aquests de l'obligació d'indemnitzar els danys i perjudicis causats.

Capítol 5. Patrimoni municipal de sòl i construcció d'habitatge protegit

Art. 55 Objectius relatius al patrimoni municipal del sòl i habitatge

1. D'acord amb els objectius definits en l'article 153.4 LU, l'ajuntament formarà el patrimoni municipal de sòl i habitatge.
2. La constitució del patrimoni municipal de sòl i habitatge s'ajustarà a les disposicions establertes a l'article 156 LU.
3. El POUM preveu la formació del patrimoni de sòl i habitatge i quantifica i localitza les aportacions derivades del planejament.

Art. 56 Objectius relatius a la previsió d'habitatge protegit

En compliment de la legislació sectorial sobre habitatge, aquest POUM estableix els instruments urbanístics per a l'adquisició i la preparació del sòl necessari per a la promoció pública d'habitatges en qualsevol dels règims de protecció oficial fixats per la legislació sectorial vigent en aquesta matèria.

Art. 57 Àrees d'habitatge en règim protegit

1. El planejament derivat que desenvolupi aquest POUM, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, fixarà la localització del sòl destinat a habitatges en règim de protecció, en una proporció mínima del 30% del sostre destinat a habitatge de nova implantació, d'acord amb el que disposa la legislació vigent (art. 57.3 LU), dels quals un 20% en règims general i especial.
2. Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en polígons d'actuació urbanística no poden ser superiors a dos anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a tres anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Art. 58 Actuacions d'habitatge en règim protegit

1. Dins les àrees d'habitatge en règim protegit les actuacions es duran a terme per la iniciativa pública, la iniciativa privada o bé per iniciatives de caràcter mixt públic-privat d'acord amb les necessitats i les prioritats que s'estableixen en aquest Pla.
2. Seran actuacions públiques aquelles en què la construcció d'habitatges la durà a terme l'ajuntament, la Generalitat de Catalunya, o altres entitats públiques competents en aquesta matèria per tal d'assolir qualsevol dels objectius següents:
 - a) Permetre l'accés a un habitatge a aquells sectors de la població que tinguin una dificultat especial per a accedir al mercat immobiliari o a grups de població de característiques o circumstàncies específiques.
 - b) Contribuir a diversificar l'oferta d'habitatges i a pal·liar-ne els dèficits.
3. Seran actuacions privades aquelles en què la construcció d'habitatges es dugui a terme pel sector privat.

4. Quan el sector privat no porti a terme una actuació d'habitatge en règim protegit dins dels terminis previstos per aquest POUM o el planejament derivat que el desenvolupi, l'Administració pública podrà prendre la iniciativa per promoure aquests habitatges, procedint prèviament a l'expropiació del sòl.

Art. 59 Adquisició del sòl dins les àrees d'habitatge en règim protegit i promoció pública d'habitatges.

1. La delimitació d'àrees d'habitatge protegit en el POUM, com també en el planejament que el desenvolupi, porta implícita la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació a l'efecte d'expropiar-les, d'acord amb la legislació sectorial vigent.
2. La promoció per part de l'Administració pública de programes especials d'habitatge definits en l'apartat 2 de l'article precedent, destinats a sectors específics de població (joves, gent gran i altres col·lectius definits), en els quals no es contempli l'accés a la propietat per part dels usuaris, no seran d'aplicació les limitacions relatives al nombre d'habitatges. En aquests casos, 90 m²st construït equivalen a un habitatge.

Títol II. Règim urbanístic del sòl

Capítol 1. Funció i contingut de la propietat del sòl

Art. 60 Funció social de la propietat del sòl

La funció social de la propietat establerta en l'ordenament constitucional (art. 33,2 de la Constitució) delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i condiciona l'exercici.

Art. 61 Contingut de la propietat del sòl

Les facultats del dret de propietat s'exerciran dintre dels límits i amb el compliment dels deures establerts a l'ordenament urbanístic, d'acord amb el principi establert en l'article 109 LU i demés legislació aplicable, o en virtut d'aquesta, pel Pla d'ordenació urbanística municipal o planejament que el desenvolupi, d'acord amb la classificació i la qualificació urbanística del sòl establerta en aquest Pla.

Art. 62 Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística dels ens públics i el repartiment entre els afectats per la mateixa, dels beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic, es produirà en els termes fixats per la legislació aplicable.

Capítol 2. Règim urbanístic

Art. 63 Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò previst a l'article 24 LU, es defineix a través de:

1. La classificació del sòl.
2. La determinació i la regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
3. La divisió del sòl en zones, sistemes, sectors, àrees i conjunts, segons la seva qualificació urbanística.
4. La inclusió del sòl en un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o en un sector de planejament urbanístic derivat.

Secció primera. Classificació del sòl segons règim jurídic

Art. 64 Classificació del sòl segons règim jurídic

1. El territori ordenat per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es classifica, a l'efecte del règim jurídic en Sòl Urbà (SU), Sòl Urbanitzable (UR) i Sòl No Urbanitzable (SNU), d'acord amb els criteris establerts en els articles 25, 32 i 33 LU.
2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita les diverses classes de sòl en el plànol O.1 ("Classificació del sòl i Estructura general i orgànica del territori"), a escala 1:5.000.
3. El sòl urbanitzable delimitat (URd) es convertirà en sòl urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic, essent sempre necessària l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.
4. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en sòl urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal o, quan es tracti d'ajustos menors, mitjançant la Modificació puntual del mateix, segons es preveu en aquestes normes urbanístiques.

Art. 65 Qualificacions urbanístiques

1. Per la seva funció en l'ordenació del territori, el Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica el sòl en sistemes i zones.
2. Els sistemes són aquells elements d'ordenació urbana que interrelacionats contribueixen a assolir els objectius de planejament en matèria d'infraestructures de comunicacions, d'espais lliures, d'equipaments, de serveis o, si s'escau, d'habitatges dotacionals públics.
3. Es qualifiquen com a zones els sòls sotmesos a un règim uniforme. Dins d'algunes zones es poden distingir subzones, amb el fi d'establir una gradació en l'edificabilitat o ordenació de l'edificació. S'entén per "unitat de zona" tota superfície homogèniament qualificada per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i delimitada per sòls de diferent qualificació urbanística.
4. En el sòl urbà aquest Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica els sòls en zones i sistemes, i també delimita unes àrees on serà necessari el seu desenvolupament mitjançant planejament derivat. El present Pla conté les determinacions fixades per la legislació urbanística vigent respecte al sòl no urbanitzable en el plànol O.1 ("Classificació del sòl i Estructura general i orgànica del territori"), a escala 1:5.000, i en relació al sòl urbà i urbanitzable, en el plànol O.2. ("Qualificacions urbanístiques: sòl urbà i urbanitzable"), a escala 1:1.000.
5. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita un sector de desenvolupament de sòl urbanitzable en els plànols O.2 ("Qualificacions urbanístiques: sòl urbà i urbanitzable"), i O.3 "Gestió urbanística, paràmetres i programa d'actuació"), a escala 1:1.000. Estableix a més, a través de la qualificació urbanística en zones i sistemes, la regulació genèrica dels diferents usos i dels seus nivells d'intensitat. En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per xarxa viària, estacionament, zones verdes públiques i equipaments i dotacions comunitàries, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla parcial urbanístic en desenvolupament del POUM i seguint

els criteris d'ordenació fixats en els plànols O.2 ("Qualificacions urbanístiques: sòl urbà i urbanitzable"), a escala 1:1.000.

6. En el sòl no urbanitzable aquest Pla qualifica els terrenys en zones i sistemes. El sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableix la legislació urbanística vigent (arts. 32 LU).

Secció segona. Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori

Art. 66 Estructura general i orgànica del territori

1. Els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica els estableix el present Pla d'ordenació urbanística municipal en els plànols O.1 ("Classificació del sòl i Estructura general i orgànica"), a escala 1:5.000 i O.2 "Qualificacions urbanístiques. Sòl urbà i sòl urbanitzable"), a escala 1:1.000.
2. Són elements determinants del desenvolupament del Pla, i per tant elements de l'estructura general, quan no estiguin continguts en sectors de planejament derivat o polígons d'actuació (o quan ho estiguin, si la seva superfície o funció excedeix les necessitats del sector), els següents:

Sistema urbanístic de comunicacions:

- X Sistema viari
- F Sistema ferroviari

Sistema urbanístic d'espais lliures:

- V Sistema d'espais lliures
- H Sistema hidrogràfic

Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris

- E Sistema d'equipaments i dotacions
- T Sistema de serveis tècnics

Art. 67 Determinació dels sistemes

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal determina en la seva totalitat les àrees destinades a sistemes generals, així com algunes de les destinades a sistemes locals en sòl urbà i urbanitzable. Els sistemes generals apareixen grafats en els plànols O.1 ("Classificació del sòl i Estructura general i orgànica"), a escala 1:5.000, i O.2. "Qualificacions urbanístiques. Sòl urbà i urbanitzable"), a escala 1:1.000. Els sistemes locals en sòl urbà i urbanitzable es grafien també en els plànols de qualificacions urbanístiques o es determinen mitjançant estàndards..
2. L'ajust de la delimitació dels sòls adscrits a sistemes es realitzarà, arribat el cas, en el planejament urbanístic derivat, atenent a les indicacions d'aquest Pla i a les dotacions mínimes per a sistemes locals que es fixen en aquestes normes urbanístiques per a cada sector.

3. Aquest Pla adscriu sistemes generals a alguns sectors, d'acord amb l'art.35 LU. En els casos en que s'indiquen expressament la posició, grandària o ús dels sistemes en els sectors subjectes a un posterior planejament de desenvolupament, aquest mantindrà la previsió, sens perjudici de la possibilitat de completar les dotacions segons la normativa que sigui d'aplicació.

Títol III. Regulació dels sistemes

Capítol 1. Disposicions Generals

Art. 68 Tipus de sistemes

1. Per la seva incidència en la definició de l'estructura del territori, el Pla d'ordenació urbanística distingeix entre sistemes generals i sistemes locals. Són sistemes generals aquells l'àrea d'influència dels quals s'estén al conjunt del sòl ordenat. Són sistemes locals aquells que estructurin orgànicament un sector determinat.
2. Tindran la condició de sistemes generals, aquells que s'integrin a l'estructura general del territori. La resta de sistemes tindran la condició de sistemes locals.

Art. 69 Delimitació dels sòls destinats a sistemes

1. Aquest Pla delimita els sòls destinats a sistemes generals en els plànols O.1 ("Classificació del sòl i Estructura general i orgànica del territori"), a escala 1:5.000, i O.2. ("Qualificacions urbanístiques. Sòl urbà i urbanitzable"), a escala 1:1.000.
2. En els plànols de qualificacions urbanístiques es delimiten alguns dels sòls destinats a sistemes locals que complementen la estructura general.
3. Les presents normes urbanístiques determinen per a cada sector de planejament derivat les reserves mínimes de sòl destinat a sistemes.

Art. 70 Titularitat i afectació del sòl

1. El sòl destinat a sistemes generals queda vinculat al destí establert en aquest Pla. Aquest es mantindrà, encara que es tracti de sòls de propietat privada, en tant aquest sòl no sigui adquirit per l'administració mitjançant algun dels procediments legalment previstos, moment en el qual serà d'aplicació el règim jurídic del domini públic.
2. El sòl destinat a sistema local viari i a jardins públics o altres espais lliures serà de titularitat demanial municipal, prèvia a la seva adquisició mitjançant algun dels títols legals. També seran de titularitat pública, una vegada adquirits, els sòls destinats a equipaments, sens perjudici del que s'estableix en el número 5.
3. El sòl destinat a sistemes per aquest Pla és títol suficient per a l'expropiació, excepte pels sòls qualificats com a sistema d'equipaments a que es fa referència en el número 5 i pels que no tenen ús assignat pel Pla d'ordenació urbanística municipal, els quals precisen la prèvia aprovació d'un Pla especial d'assignació d'ús.
4. La titularitat i afectació pública del sòl destinat a equipaments comunitaris no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic.
5. Els equipaments existents i en funcionament abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, podran mantenir indefinidament llur titularitat i gestió privada, sempre que es mantingui l'ús. La modificació de l'ús, o la seva extinció, deixarà sense efecte la excepció indicada en els números 2 i 3 d'aquest article.

Art. 71 Desenvolupament de les determinacions relatives als sistemes

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal sobre els sistemes es podrà fer mitjançant Plans parcials urbanístics dels sectors de sòl urbanitzable delimitat amb el que estiguin relacionats, o per mitjà d'un Pla especial urbanístic o de millora urbana.
2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant Plans especials urbanístics d'àmbit territorial concret.
3. Quan el sòls qualificats com a sistemes generals tenen continuïtat més enllà del terme municipal, el desenvolupament de les determinacions urbanística municipal es farà amb la participació i coordinació de totes les entitats locals implicades i administracions públiques competents.

Art. 72 Valor urbanístic dels sistemes

1. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà segons els criteris fixats per la legislació urbanística vigent.
2. El valor urbanístic que correspon als sistemes adscrits a un sector de sòl urbanitzable delimitat és el corresponent a l'aprofitament mig del sector, obtingut a partir de la suma dels aprofitaments que corresponen a cada una de les zones, dividit per la superfície total del sector, d'acord amb allò que s'estableix en els articles 35 LU i 36 LU i 36 del RU.

Capítol 2. Sistema urbanístic de comunicacions

Secció primera. Disposicions generals

Art. 73 Definició i tipus

1. Comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i les mercaderies. Comprèn també les àrees de domini públic, a banda i banda de la infraestructura, i les d'estacionament.

Les zones de servitud i els límits d'edificació s'indiquen en els plànols mitjançant una línia discontinua sobre la zona, quines determinacions normatives s'adaptaran a les corresponents servituds o límits edificables.

2. Els sòls destinats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal al sistema urbanístic de comunicacions inclouen aquells que formen part de l'estructura general del territori. Aquests es divideixen en sòls destinats al sistema viari i sòls destinats al sistema ferroviari.
3. Formen també part del sistema urbanístic de comunicacions aquells que tinguin la consideració de sistema local o complementari, així com tots aquells que determini com a tals el planejament derivat que s'aprovi definitivament com a desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Art. 74 Regulació

El present Pla estableix les determinacions pròpies pel sistema urbanístic de comunicacions, sens perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin aquest sistema.

Secció segona. Sistema viari i d'aparcaments (clau X)

Art. 75 Definició

1. El sistema viari i d'aparcaments i estacionaments comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de les xarxes territorial, bàsica local, de carrers, per a vianants, de camins rurals i de camins paisatgístics, així com les àrees d'aparcament públic.
2. Les vies, carrers, i àrees d'aparcament i estacionament que apareguin com a conseqüència del desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal a través del planejament derivat quedaran automàticament incloses en el sistema viari.

Art. 76 Tipus de vies

1. Formen part del sistema general viari el conjunt de carreteres, carrers i camins rurals reflectits en el plànol d'Estructura general del territori.
 - 1.1. La xarxa territorial (clau Xt) és aquella formada per les carreteres.
 - 1.2. La xarxa de carrers (clau Xc) inclou els carrers principals en sòl urbà o en sòl urbanitzable.

1.3. La xarxa de carrers amb prioritat per a vianants (clau Xv) complerta la xarxa de carrers reservats total o parcialment per als desplaçaments dels vianants.

1.4. La xarxa principal de camins rurals (clau Xr) és aquella formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat.

2. El sistema viari inclou també les àrees destinades a aparcament de dissuasió a l'entrada del poble i els espais d'estacionament (clau Xa)

Art. 77 Titularitat

El sòl qualificat de sistema viari i d'aparcament, tant general com local, serà de titularitat pública.

Art. 78 Règim general

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent, segons correspongui per la seva titularitat: Llei 7/1993, de 30 de setembre, de Carreteres; Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres; Decret 311/1985, de 25 d'octubre pel qual s'aprova el Pla de carreteres de Catalunya; Decret 130/98, de 12 de maig, de prevenció d'incendis forestals en les àrees d'influència de carreteres; i la resta de legislació especial sobre la matèria.
2. Les condicions que regulen l'entorn de les vies seran les que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

Art. 79 Condicions d'ús

1. Ús principal: viari
L'ús d'aparcament o estacionament es considerarà principal únicament en les àrees específicament assenyalades en aquest Pla (clau Xa)
2. Usos compatibles (excepte a la xarxa territorial): aparcament o estacionament.

Art. 80 Delimitació i protecció del sistema viari

1. Les carreteres situades fora del sòl urbà i urbanitzable que formen la xarxa territorial estan sotmeses a les restriccions en els usos establertes en els articles 26 i 27 de la Llei 7/1993, de 20 de setembre, de carreteres de Catalunya i els articles 77, 78, 79 i 80 del Reglament general de carreteres aprovat segons Decret 293/2003, de 18 de novembre.
2. Els plànols d'Estructura general i orgànica del territori i de Qualificacions urbanístiques inclouen les línies d'edificació que condicionen l'ordenació física de les zones adjacents a les vies. Les zones de servitud es regulen d'acord amb la legislació sectorial vigent.
4. Protecció del sistema viari
 - a) Es delimiten com a zones de servitud les àrees mesurades a partir del límit de l'aresta exterior de l'explanació en funció de la categoria de la via:
 - carreteres: 8 metres

-camins rurals inclosos en la xarxa principal: 12 metres (de l'eix)

-resta de camins: 4 metres (de l'eix)

b) A les zones de servitud no s'admeten moviments de terres, construccions, ni tancaments i no es podran autoritzar usos excepte aquells que siguin compatibles amb la seguretat vial, prèvia autorització de l'organisme titular de la via i d'acord amb la legislació aplicable.

c) En els plànols d'Estructura general i orgànica i de Qualificacions urbanístiques s'indica la línia d'edificació subjecte a les limitacions establertes per la legislació de carreteres. Aquesta línia se situa a una distància de:

-carreteres: 25 metres (mesurada des de l'aresta exterior de la calçada)

-camins rurals inclosos en la xarxa principal: 12 metres (des de l'eix)

Art. 81 Determinacions en els diferents tipus de vies

1. Les característiques de la secció de cada via es decidiran per l'administració actuant, en funció de la demanda de trànsit rodat i de vianants, les funcions viàries territorial o urbana, les característiques topogràfiques i paisatgístiques del lloc, la relació amb els espais que travessa i altres dades rellevants.
2. Les línies contínues que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació indiquen l'ordre de magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
3. D'acord amb aquestes indicacions generals, el planejament derivat o el projecte d'urbanització, assenyalarà les alineacions i rasants i precisarà l'ordenació de la via.
4. En sòl urbà, d'acord amb les indicacions generals, els Plans de millora urbana o especials podran precisar les alineacions de la xarxa de carrers i per a vianants fixades en els plànols d'ordenació, sempre que no disminueixin la superfície total assignada a sistema viari.
5. Les alineacions i rasants de les vies de nou traçat proposades per aquest Pla apareixen reflectides en els plànols d'ordenació.

Art. 82 Llicència

Les construccions, les instal·lacions, les edificacions i les altres activitats situades en zones adjacents a les que formen part del sistema viari, estaran subjectes, en qualsevol cas i sense perjudici d'altres intervencions, a la corresponent llicència municipal.

Art. 83 Publicitat

1. La col·locació de rètols o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.
2. En qualsevol cas, dins la xarxa territorial i les xarxes de camins rurals i de camins paisatgístics, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via pública, d'acord amb la legislació sectorial vigent (article 32 de la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de Carreteres i articles 91 i 92 del Reglament General de Carreteres, aprovat segons Decret 293/2003, de 18 de novembre).

Art. 84 Estudis d'avaluació ambiental

La redacció de planejament urbanístic, projecte d'urbanització o projecte d'obra que defineixi el traçat viari precisarà d'estudi d'avaluació ambiental sempre que així ho exigeixi la legislació sectorial vigent.

Secció tercera. Sistema ferroviari

Art. 85 Definició

El sistema ferroviari inclou les línies de ferrocarril a cel obert existents, en projecte o previstes pel futur, com també les instal·lacions directament relacionades amb la xarxa ferroviària, que formen part de la zona de domini públic ferroviari, així com les corresponents zones de protecció, i s'indiquen en els plànols amb la clau F. Aquesta delimitació és fa sense perjudici de la línia límit d'edificació que deriva de l'aplicació de la Llei i del Reglament del sector Ferroviari.

Art. 86 Titularitat

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública.

Art. 87 Règim general

L'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposa aquest Pla, sempre que no estigui en desacord amb la legislació sectorial vigent (Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol; Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari; R.D. 2387/2004, de 30 de desembre, pel que s'aprova el Reglament del Sector Ferroviari; Ordre FOM 2230/2005, de 6 de juliol; Ordre FOM 2893/2005, de 14 de setembre; i R.D. 2395/2004, de 30 de desembre pel qual s'aprova l'Estatut de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF), així com la Llei 13/2003, de 23 de maig, especialment pel que fa a els disposicions addicionals segona i tercera.

Art. 88 Condicions d'ús

1. Ús principal: ferroviari.
2. Usos compatibles: només s'admeten com a usos compatibles aquells vinculats al funcionament de l'estació i aparcament

Art. 89 Protecció del sistema ferroviari

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin en el sòl a les vies fèrries estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent en la que es delimita una zona de domini públic, una zona de servitud i una zona d'afectació (Llei del Sector Ferroviari 39/2003 de 17 de novembre, articles 7 i següents en relació a les afeccions urbanístiques, servituds i control municipal):

- a) Zona de domini públic ferroviari: en sòl urbà, 5 metres; en altres sòls, 8 metres, sempre mesurats des de l'aresta exterior de la explanació ferroviària.
 - b) Zona de protecció: en sòl urbà, 8 metres; en altres sòls, 70 metres, sempre mesurats des de l'aresta exterior de la explanació ferroviària.
 - c) Línia límit d'edificació: en sòl urbà, 20 metres; en altres sòls 50 metres, sempre mesurats des de l'aresta exterior de la plataforma ferroviària.
2. Això no obstant, als efectes de determinació de la línia límit d'edificació, la Ordre FOM 2230/2005, de 6 de juliol, permet reduir la línia límit d'edificació per sota dels 20 metres habituals, en zona urbana. La línia límit d'edificació se situa normalment en: a) zona no urbana: 50 metres; b) zona urbana: 20 metres. El Ministeri de Foment considera com a "zona urbana" tots aquells sòls pels quals es tramita, o tenen ja aprovats, instruments de planejament per a la seva transformació en sòls urbans. En aquests casos concrets, la distància a aplicar per a la línia límit d'edificació del ferrocarril s'estableix en 20 metres.
 3. La possibilitat d'obertura de carrers dins de la zona de domini públic ferroviari o de la zona de protecció resta subjecte a la obtenció de la oportuna autorització conforme a la normativa sectorial ferroviària.

Art. 90 Llicència

La construcció, la instal·lació i l'edificació en la zona d'afectació de les vies fèrries integrants del sistema ferroviari, estarà subjecta, en qualsevol cas, i sens perjudici d'altres intervencions o informes, a prèvia llicència municipal, sens perjudici del que es disposa en l'article 7,3 de la Llei del Sector Ferroviari.

Art. 91 Tancat de línies fèrries i passos a nivell

1. La transformació de sòl urbanitzable en sòl urbà que requereixi el tancat de les línies o la previsió dels mitjans de seguretat oportuns, inclourà l'estimació del corresponent cost d'urbanització a càrrec de la mateixa entitat urbanitzadora.
2. La supressió dels passos a nivell i la seva substitució per altres a diferent nivell, es regularà per la legislació específica en la matèria. Quan en virtut d'allò que disposa aquesta legislació, la supressió o substitució sigui per compte, en tot o en part, de l'Administració pública titular de la carretera o del carrer, i la major intensitat de circulació obeeixi a la urbanització del sector immediat a la via fèrria, el cost de la supressió o substitució s'imputarà com a despesa d'urbanització per als propietaris d'aquest sector.

Capítol 3. Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris

Art. 92 Definició i classificació.

1. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter esportiu, cultural-social-religiós, docent, sanitari-assistencial, administratiu, de residència temporal, funerari, de mercat o proveïment i pel transport i demés equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.

Tenen consideració de sistemes generals aquells equipaments al servei del conjunt de la població i que apareixen recollits en el plànol d'Estructura general i orgànica del territori.

Tenen consideració de sistemes locals la resta d'equipaments d'ús públic o col·lectiu al servei d'un determinat sector urbà.

2. L'ús dels nous equipaments projectats, o el dels equipaments anteriors que no tinguessin definit el seu ús (clau E), es determinarà, en el seu cas, pel planejament derivat corresponent.

Art. 93 Titularitat

Els sòls que el present Pla d'ordenació urbanística municipal o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, tant generals com locals, queden subjectes a la regulació establerta en el capítol 1 del present Títol.

Art. 94 Règim general

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments comunitaris s'observaran aquestes normes i allò que disposa la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn d'aquells equipaments se sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

Art. 95 Condicions d'ús

1. Es consideren usos propis els següents: esportiu, cultural-social-religiós, docent, sanitari-assistencial, administratiu, residència temporal, funerari, mercat i proveïment, pel transport, i similars.
2. Aquest Pla determina, en els plànols de qualificacions urbanístiques (claus O.1 i O.2) els usos definits en els equipaments existents:
 - a) En sòl urbà: religiós (rl), administratiu (ad), educatiu (e), cultural (cu), esportiu (sp), restauració (r) recreatiu (rc)
 - b) En sòl no urbanitzable: funerari (f)
3. La determinació d'un ús concret als equipaments sense ús determinat o la modificació d'un ús propi definit per un altre ús, requerirà l'aprovació d'un Pla especial.

Art. 96 Condicions d'ordenació i edificació

1. L'ordenació dels equipaments seguirà les següents determinacions:
 - a) El sistema d'ordenació de l'edificació serà el corresponent al de la illa on se situï o, en el cas de constituir una illa o àmbit propi, el de l'entorn immediat o, en tot cas, l'aïllat.
 - b) En el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial, es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
 - c) Es consideraran obligatòries les previsions d'aparcament previstes en aquest Pla.
2. En sòl urbà, si no es regula específicament a través del planejament derivat, s'ajustaran a les condicions paramètriques de la zona que els envolta o dominant en aquella àrea. En cas d'indeterminació seran d'aplicació les definides en el número següent.
3. En sòl urbanitzable, es regularan en el corresponent Pla parcial urbanístic. Quan la execució de l'equipament s'hagi d'avançar al seu desenvolupament, o en cas d'indeterminació, s'aplicaran els següents paràmetres:
 - a) Índex d'edificabilitat neta màxima: 1 m²st/m²s
 - b) Ocupació màxima de la parcel·la: 30%.
 - c) Alçada màxima de l'edificació: planta baixa i una planta pis (PB+1P), corresponent a 7 metres

Capítol 4. Sistema urbanístic d'espais lliures

Secció primera. Disposicions generals

Art. 97 Definició i classificació

1. El sistema urbanístic d'espais lliures comprèn el sistema d'espais lliures pròpiament dit (clau V) i el sistema hidrogràfic (clau H).
2. El planejament derivat haurà de preveure les reserves de sòl necessàries per a completar el sistema d'espais lliures d'acord amb la legislació urbanística vigent i les proporcions mínimes i els criteris de delimitació d'espais lliures definits en aquestes normes urbanístiques.

Secció segona. Sistema d'espais lliures

Art. 98 Definició i classificació

1. El sistema d'espais lliures inclou els parcs urbans, els jardins urbans i als altres espais lliures per a l'esbarjo el lleure i l'esport o per a la protecció d'infraestructures i serveis o equipaments.
2. No es computaran dins de les reserves mínimes d'espais lliures les àrees no edificables per servitud de carreteres o serveis urbans; ni els barrancs o aquells terrenys amb pendent mig superior al 50%, a excepció de les àrees específicament delimitades per aquest Pla.

Art. 99 Sistema general i local d'espais lliures.

1. Els sòls destinats a espais lliures que formen part de l'estructura general del territori participen de la regulació establerta l'ordenament jurídic i per aquest Pla.
2. Els sòls destinats a espais lliures de caràcter local formen l'estructura orgànica de cada nucli urbà i també es determinen directament en sòl urbà o indirectament mitjançant la fixació d'estàndards urbanístics pel sectors de planejament derivat.

Art. 100 Titularitat

Els sòls inclosos en el sistema d'espais lliures seran de titularitat pública.

Art. 101 Règim general

En l'obtenció, la projectació, l'ús i la conservació dels parcs urbans, jardins urbans, places i altres espais lliures s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes normes o, si s'escau, els fixats en el planejament derivat.

Art. 102 Condicions d'ús

L'ús propi dels espais lliures és el de lleure, admetent-se com a compatibles aquells de caràcter públic vinculats a les funcions d'esbarjo i repòs dels ciutadans.

Art. 103 Condicions d'ordenació i edificació

1. No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries de joc i esbarjo, que no ultrapassin el cinc per cent (5%) de la superfície de la plaça o jardí urbà. No s'admeten usos en el subsòl. Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran en cap cas la utilització d'aquests espais i contribuiran a la seva formalització i disseny.
2. Els sòls destinats a places i jardins no superaran un pendent del vint per cent (20%) ni podran disgregar-se en trossos sense identitat. Es tendirà a assolir el major nivell de concentració dels terrenys, per tal de poder inscriure, com a mínim, una circumferència de quinze metres (15 metres) de radi.

Secció tercera. Sistema hidrogràfic

Art. 104 Definició

1. El municipi de Sant Mori està dins una zona declarada vulnerable en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fons agràries, delimitada a l'annex del decret 283/1998, de 21 d'octubre (aquífer dels detrítics plioquaternaris de la dreta del Fluvià), quines determinacions, així com les de les normes concordants, són d'aplicació.
2. S'inclouen en el sistema hidrogràfic les lleres de rieres i escorrenties, delimitades com a mínim per la línia de cota d'inundació de l'avinguda en el període d'inundació de 10 anys. En cas que aquesta no estigui definida amb precisió, es delimita seguint criteris físics (àmbit), topogràfics (talussos i murs) o ambientals (vegetació de ribera) i amb una amplada mínima de 10 metres (plànol O.1 de Classificació del Sòl i Estructura General i Orgànica del Territori, a escala 1:5.000)

Art. 105 Protecció del sistema hidrogràfic

1. En els sòls urbans no consolidats, urbanitzable i no urbanitzable, la protecció dels cursos de la xarxa hidrogràfica i la reducció del risc d'inundació ha de resultar de l'aplicació dels criteris aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006 i les "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (GT1, 2003) per a l'ocupació de les zones inundables, així com les determinacions de l'art. 6 RLU relatives a la directriu de preservació front al risc d'inundació. Els projectes constructius dels nous ponts, passos o obres de fàbrica hauran d'incloure el dimensionament pel cabal Q500, amb les dimensions mínimes establertes en les citades Recomanacions.
2. A banda i banda de l'element qualificat com a sistema hidrogràfic es defineix una zona de protecció, constituïda per la franja de servitud de 5 metres establerta per la legislació sectorial vigent (Decret Legislatiu 3/2003 de 4 de novembre pel qual s'aprova el Text refós de la legislació catalana en matèria d'aigües, i d'acord amb el

Reglament del Domini Públic Hidràulic). S'inclouen també en la zona de protecció de sistemes aquelles franges de major amplada que venen definides per la vegetació de ribera existent.

3. Les franges de 100 metres de policia definides per la Llei d'Aigües (RDL 1/2001, de 20 de juliol), a cada costat de les lleres públiques en tot el terme municipal, quedaran sotmeses a les disposicions legals de l'esmentada llei.
4. En sòl urbanitzable s'establiran les condicions necessàries per tal que les edificacions se situïn en cotes tals que no es produeixi la condició d'inundació moderada amb l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
5. S'afavorirà el manteniment i la recuperació de les conduccions naturals de les rieres i altres cursos fluvials, sense que estigui permessa la seva canalització permanent o dragat, amb excepció d'aquelles obres i instal·lacions existents degudament autoritzades i justificades pel seu interès públic, en les quals s'aplicaran tècniques de bioenginyeria fluvial, que assegurin la correcta integració al medi de les actuacions.

Art. 106 Titularitat i règim general

Els espais inclosos en el sistema general hidrogràfic seran de titularitat pública.

Art. 107 Condicions d'ordenació i protecció

1. La ordenació i protecció del riu Fluvià, les rieres i cursos d'aigua establerta en aquest Pla té els següents objectius:
 - a) la conservació de la capacitat hidrològica de les lleres,
 - b) la conservació de la vegetació associada, i
 - c) el manteniment de la seva funció com a corredor ecològic.
2. S'admeten exclusivament les tasques de manteniment de la vegetació destinades a afavorir-ne un creixement equilibrat i, alhora, mantenir la capacitat hidràulica mínima. Totes les intervencions han d'estar autoritzades i tutelades per l'Agència Catalana de l'Aigua.
3. Les obres viàries es faran de forma integrada en el paisatge, i inclouran la projectació i gestió de les àrees lliures associades.
4. S'admeten els camins públics sempre que siguin compatibles amb les determinacions d'aquestes normes urbanístiques relatives al sistema hidrogràfic i amb la legislació aplicable, i estiguin autoritzats per l'Agència Catalana de l'Aigua.
5. No s'admet cap tipus d'edifici o tancament.
6. Les actuacions a rieres i escorrenties, en qualsevol tipus de sòl, es regiran per la legislació sectorial vigent i seguiran els criteris definits per l'Agència Catalana de l'Aigua per a l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització i/o informe i la imposició dels límits dels abocaments de les aigües residuals al medi, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per RD 849/1986, d'11 d'abril, i la llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, respectivament.

Capítol 5. Sistema de serveis tècnics

Art. 108 Definició

Correspon a les dotacions necessàries per al:

- a) La protecció i el manteniment del medi ambient (contenidors selectius, deixalleries, dipòsits, gosseres, magatzems)
- b) Les infraestructures urbanes i serveis tècnics (producció i subministrament d'energia, abastament i evacuació d'aigües, depuració, plantes de residus, abocadors, instal·lacions telefòniques, telecomunicacions, així com emmagatzematge de la maquinària de manteniment i transport) incloent les construccions complementàries a les mateixes.

Art. 109 Condicions d'ordenació i edificació

1. Es compliran les següents condicions:
 - a) La regulació de l'entorn dels serveis tècnics es regirà pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials.
 - b) Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn d'aquests serveis se sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.
 - c) L'ús principal és el de serveis tècnics i mediambientals, i els usos compatibles són els directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica, i en especial aquella que assegurï les condicions de protecció de les instal·lacions. S'admet excepcionalment com a ús complementari la construcció d'un habitatge pels serveis de vigilància de la instal·lació
 - d) L'ordenació dels sòls inclosos en el sistema de serveis urbans s'adaptarà als requeriments funcionals de les instal·lacions que han d'acollir, d'acord amb la seva reglamentació específica.
 - e) Seran d'obligada observació els paràmetres i condicions següents:
 - Índex d'edificabilitat net màxim: 0,30 m²st/m²s
 - Alçada màxima de una plantes (PB), corresponent a 4 metres d'alçada, a excepció d'aquelles instal·lacions especials, com antenes o xemeneies, els requeriments tècnics de les quals exigeixin una alçada superior.
 - Els terrenys que no resultin ocupats per edificacions o instal·lacions tindran consideració d'espais lliures privats i hauran d'ésser convenientment enjardinats, disposant almenys d'un arbre per cada 100 m² de superfície.
 - Quan se situïn en illes d'edificació arreglerada s'ordenaran segons alineació de carrer i la seva edificabilitat es disposarà segons l'ordenació general de l'illa.
2. Es redactarà un Pla especial d'infraestructura elèctrica amb la finalitat de preveure i programar el soterrament d'aquelles línies elèctriques que afectin sòl urbà, urbanitzable o espais de qualitat ambiental i paisatgística.

Capítol 6. Sistema d'habitatges dotacionals públics

Art. 110 Definició

1. Correspon a aquells sòls previstos per localitzar les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en les polítiques socials definides a la memòria social d'aquest Pla.
2. L'ajuntament podrà destinar a sistema d'habitatges dotacionals públics, en règim de lloguer, els sòls qualificats com a sistema d'equipaments públics o altres sòls pertanyents al patrimoni municipal del sòl.

Art. 111 Titularitat i règim general

El sòl adscrit al sistema d'habitatges dotacionals públics serà de titularitat pública.

Art. 112 Condicions d'ordenació i edificació

1. L'ordenació es resoldrà mitjançant el planejament o projecte del sòl amb qualificació de sistema d'habitatges dotacionals públics, que contindrà la disposició dels edificis destinats a habitatges, instal·lacions complementàries, espais lliures i d'aparcament.
2. Les condicions per a l'edificació seran les corresponents a l'entorn on se situï el sòl destinat a aquest sistema. Quan es tracti d'edificacions aïllades l'índex d'edificabilitat serà de 1,00 m²st/m²s.

Títol IV. Disposicions relatives a l'ordenació de l'edificació

Capítol 1. Sistemes d'ordenació de l'edificació

Art. 113 Classificació dels sistemes d'ordenació de l'edificació

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística estableix els sistemes d'ordenació de l'edificació, atenent a la relació entre la forma de la trama urbana i la tipologia edificatòria en els diferents teixits urbans existents o previstos.
2. Segons la manera de disposar-se l'edificació en relació al carrer i espai públic, a la parcel·la o a les edificacions veïnes, es distingeixen dos sistemes d'ordenació de l'edificació:
 - a) Edificació ordenada segons alineacions de vial, on les construccions es disposen alineades al carrer i entre mitgeres. Es regeix fonamentalment per una alçada reguladora, una fondària edificable i un front mínim de parcel·la.
 - b) Edificació aïllada, on les construccions es disposen dins de les seves parcel·les, respectant unes distàncies establertes a partions. Es regeix fonamentalment per un índex d'edificabilitat, una alçada màxima i un percentatge màxim d'ocupació.

Art. 114 Aplicació dels preceptes d'aquest capítol

1. Aquest capítol conté la reglamentació detallada, per al sòl urbà, de l'ús, volum i condicions higiènic-sanitàries de les construccions i terrenys, així com de les característiques estètiques de l'edificació i del seu entorn.
2. Els preceptes d'aquest capítol s'aplicaran subsidiàriament al sòl urbanitzable que s'incorpori al procés urbà, en tot allò que no sigui objecte d'una reglamentació diferent, derivada de la que continguin els Plans parcials urbanístics. Les disposicions comuns a totes les formes d'ordenació seran igualment aplicables a les edificacions que s'aixequin en sòl rústic.
3. L'aplicació d'aquests paràmetres queda condicionada a les regulacions més precises de zona o les específiques que figuren en el plànol d'ordenació.

Capítol 2. Disposicions per a la regulació dels tipus d'ordenació

Art. 115 Tipus de disposicions

1. S'inclouen en aquesta secció totes aquelles definicions, disposicions i paràmetres comuns o aplicables, quan s'escau, a cada sistema d'ordenació de l'edificació.
2. Per a una major claredat aquestes es classifiquen segons afectin més directament a la forma de l'espai públic, a la forma i ocupació del sòl, o a l'edificació.

Secció primera. Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic

Art. 116 Paràmetres

Els paràmetres relatius a la forma de l'espai públic fan referència als següents elements:

- Alineacions
- Rasants
- Alçada reguladora
- Façanes
- Mitgeres
- Cossos sortints
- Elements sortints
- Tanques
- Reculades

Art. 117 Alineacions

1. Alineació de carrer.
És la línia de separació entre el sòl públic qualificat com a sistema viari i les altres qualificacions urbanístiques.
2. Alineació de façana
És la línia que assenyala on se situa el pla de façana de l'edificació. Aquesta,
 - a) pot ésser fixa, coincidint amb l'alineació de carrer o reculada respecte d'aquesta (edificació ordenada segons alineació de carrer) o bé opcional, tot respectant unes distàncies mínimes a les partions (edificació aïllada).
 - b) o bé, en el cas d'ordenació volumètrica, les alineacions (fixes o bé opcionals) s'estableixin al definir la disposició dels volums construïbles.
3. Amplada del carrer
És la mesura perpendicular entre les dues alineacions confrontades d'un carrer.
 - a) En l'edificació ordenada segons alineació de carrer, l'amplada del carrer serveix de referència per determinar l'alçada dels edificis i la dimensió de la volada dels cossos i elements sortints.

- b) Quan es tracta de parcel·les confrontades a vials de nova obertura, l'amplada del carrer serà la que en virtut del Pla i del projecte d'urbanització afecti realment l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi.
 - c) Només els carrers efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o de les volades permeses.
4. Eix del carrer
Línia que uneix els punts mitjans del carrer entre alineacions de carrer oposades.
5. Rasants
La rasant de la via és el perfil longitudinal del seu eix. La rasant de l'edificació és la cota a què està situada la seva planta baixa respecte a la rasant de la via o espai públic. La rasant del terreny al voltant d'una edificació és la seva cota en el terreny on es fixi per aplicar la cota de la planta baixa.

Art. 118 Alçada reguladora

- 1. S'entén per alçada reguladora aquella màxima que poden assolir les edificacions.
- 2. L'alçada reguladora es mesura verticalment sobre el pla exterior de la façana fins al pla horitzontal que serveixi de referència a la línia d'arrencada de la coberta o el pla superior del darrer forjat en cas de terrat o coberta plana, no computant les possibles reculades o motlures que presenti.
- 3. En el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial:
 - 3.1. L'alçada de l'edificació s'amidarà en el centre de la façana principal.
 - 3.2. En els edificis regulats per alineació a carrer amb façana a una sola via:
 - a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells, entre els extrems de la façana de cota més alta i més baixa, menor de seixanta centímetres (0,60 metres), l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
 - b) Si la diferència de nivells és més de seixanta centímetres (0,60 metres), l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a seixanta centímetres (0,60 metres) per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de la cota més alta.
 - c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc al fet que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a 2 metres per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram correspongués a una façana independent.
 - 3.3. En els edificis regulats per alineació a carrer amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà, s'aplicaran les condicions de l'apartat anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si es tractés d'una sola.
 - 3.4. En els edificis regulats per alineació a carrer amb façanes amb front a dues o més vies sense fer cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.
 - 3.5. En els edificis regulats per alineació a carrer en illes que no disposin, almenys en la part objecte d'edificació, d'espai lliure interior, l'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial al qual doni cada edificació. Aquesta alçada

s'aplicarà fins a una fondària edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i pel de la façana oposada.

- 3.6. En l'àmbit de la Modificació puntual aprovada definitivament amb data de 4 de novembre de 2003 es amntindrà el criteri de dita Modificació, tal com s'especifica en la zona de Nucli Anic (clau 1).
4. En el sistemas d'ordenació d'edificació aïllada:
 - 4.1. L'alçada reguladora màxima es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que segons el relleu del terreny tingui la consideració de planta baixa.
 - 4.2. En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny l'edificació es disposi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
 - 4.3. En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta de més/menys un metre (1 metre), en relació a la cota resultant del terreny. Es prendrà com a punt de referència de cada alçada el centre de gravetat de cada planta baixa. En les situacions on l'ús obligui a la construcció de molls de càrrega i descàrrega es considerarà planta baixa la situada per sobre d'aquesta altura en funció de les necessitats del local.
5. Amb independència del tipus d'ordenació, per damunt de l'alçada reguladora només es permeten les següents construccions:
 - 5.1. La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%) i l'arrencada de la qual se situï sobre unes línies horitzontals situades als plans de façana anterior i posterior de l'edifici, a una alçada no superior a la del darrer forjat i el vol màxim determinat per la sortida de l'aleró, que en cap cas no excedirà de 0,45 metres. Les golfes resultants no seran habitables.
 - 5.2. Les cambres d'aire i elements de coberta en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta centímetres (0,60 metres).
 - 5.3. Les baranes de façana i dels patis interiors. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir 1 metre si són opaques i podran assolir fins a 1,80 metres amb material transparent, reixes o similars.
 - 5.4. Els elements de separació entre terrats. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà ultrapassar 1,50 metres.
 - 5.5. Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps i antenes de telecomunicació. En aquest darrer cas, en zones urbanes, serà preceptiu el tractament amb elements de poliester o semblants per a la seva millor integració en l'entorn i, en qualsevol cas, d'acord amb la legislació vigent.
 - 5.6. Els elements decoratius de les façanes.

Art. 119 Elements tècnics

1. Els elements tècnics de les instal·lacions són aquelles parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o d'aigua, de refrigeració o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espais per a recorreguts extra dels ascensors i per a accés al terrat o coberta, estenedors oberts, plaques per captar energia solar fotovoltaica o fototèrmica, i d'altres.

2. Els elements tècnics de les instal·lacions hauran de romandre per sota del díedre virtual traçat a quaranta-cinc graus (45°) per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana i no podran sobrepassar una ocupació de més d'un 20% del darrer forjat, ni l'alçada de 3 metres, excepte quan es justifiquin explícitament per les pròpies necessitats del servei.
3. Els coronaments decoratius de les façanes s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici i hauran de ser acabats amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana a carrer.

Art. 120 Façanes

1. Son els fronts construïts de l'edificació que limiten amb l'espai públic o l'espai lliure privat.
2. En l'edificació ordenada segons alineacions de carrer tindrà la consideració de façana principal aquell tram de l'edificació que limita amb l'alineació de vial. Serà en canvi façana posterior aquell tram del perímetre de l'edificació, que dona front a l'espai lliure interior d'illa o del fons de la parcel·la. Seran façanes laterals les que no constitueixin ni façanes principal ni posterior.
3. En l'edificació aïllada totes les façanes tindran la consideració de principal.

Art. 121 Mitgeres

1. S'entén per mitgera el mur lateral, partió de dues edificacions o finques que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.
2. S'entén per mitgera temporal aquella que a la vista del planejament vigent pot arribar a desaparèixer en quedar tapada per l'edificació veïna.
3. Les mitgeres temporals hauran de ser acabades amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana o excepcionalment amb prefabricats de característiques i colors que l'ajuntament estableixi i permeti.
4. S'entén per mitgeres definitives aquelles que a la vista del planejament vigent no sigui possible o previsible ser tapades amb edificacions confrontants, tota vegada que són conseqüència de:
 - a) canvis d'alçada en illes amb fronts de diferent alçada.
 - b) parets cegues al pati d'illa com a conseqüència de parcel·les que no assoleixin la profunditat edificable de l'illa.
 - c) edificis que limitin amb volumetries especials (equipaments de volumetria especial, cases aïllades).
5. Les mitgeres definitives seran considerades com a façanes i, en conseqüència, el seu tractament serà únicament amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana principal.

Art. 122 Cossos sortints

1. Són cossos sortints aquells que sobrepassen de la línia de façana, de l'alineació interior, o espai lliure a l'interior d'illa. Només s'admeten cossos sortints oberts (balcons).
2. La volada màxima dels cossos sortints s'amidarà perpendicularment a la línia de façana. Aquests s'hauran de separar de la paret mitgera un mínim de 1 metre.

4. Els cossos sortints no computen a efectes d'ocupació o edificabilitat.
5. Estan prohibits els cossos sortints a la planta baixa.
6. S'admeten els cossos sortints a partir de la primera planta amb les següents condicions:
 - a) Els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 3,50 metres de la voravia en qualsevol dels seus punts.
 - b) El vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no serà superior a 1/10 de l'amplada del carrer, ni a l'amplada de la vorera, amb un màxim absolut de 1,00 metres. Si l'edificació donés front a vies o trams de vies de diferents amplades, s'aplicarà aquest criteri a cada via o tram de via per separat.
 - d) Podran ocupar com a màxim les 2/3 parts de la longitud de la façana.

Art. 123 Elements sortints

1. Són elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen de la línia de façana o de la línia de profunditat màxima edificable o d'alineació de l'edificació. Es consideren com a tals els sòcols, els pilars, les volades, els ràfecs, les gàrgoles, les marquesines, els para-sols i altres elements similars.
2. Els elements sortints de caràcter no fix (rètols, banderes, plafons, elements publicitaris i altres similars) només s'admeten quan es troben situats en l'interior del forat de la porta o obertura de la planta baixa, sense sobresortir del pla de façana, i sempre que respectin els elements arquitectònics originals.
3. S'admeten els elements sortints de caràcter fix a la planta baixa d'edificació quan aquesta s'enfronti a carrers de més de 6 metres d'ample.
4. Els elements sortints de caràcter fix no poden sobresortir més d'una cinquantena part de l'amplada del vial, ni d'una desena part de l'amplada de la voravia, amb un màxim de 0,20 metres quan afectin a menys de la cinquena part de la longitud de la façana, o de 0,10 metres si ocupen més d'aquest cinquè de façana. Cap dels seus punts no es pot trobar a una alçada inferior als 3,50 metres per sobre de la rasant de la voravia.
5. Els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 0,45 metres.

Art. 124 Tanques

1. Són els elements que delimiten els espais no edificats corresponents a parcel·les contigües o la separació entre aquestes i els espais públics.
2. En la forma d'ordenació d'edificació aïllada, les tanques seran de caràcter vegetal, fins un màxim de 2 metres, mesurats des de la rasant del carrer o, si aquesta es troba en un nivell inferior, del terreny. Excepcionalment, quan així es justifiqui per raó de les rasants del jardí en relació al vial, podran ser opaques fins una alçada de 1 metre i vegetals fins als 2 metres. La part opaca serà de mamposteria de pedra vista, arrebossada o estucada amb colors de la gamma terrosa. En aquest cas es mantindrà el mateix model de tanca per a tota la illa amb front al carrer. La porta o portal d'entrada serà d'estructura metàl·lica de planxa o calada amb dibuix senzill, o de fusta emmarcada en estructura metàl·lica. No s'admeten pilars d'obra.
3. En la forma d'ordenació d'alineació de vials, quan es tracti d'un pati interior tancat al carrer, la tanca es tractarà com a paret de façana, amb una alçada igual a la de la planta baixa.

4. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests.
5. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits entre parcel·les mai no podrà ultrapassar l'alçada de 1,80 metres, amidats des de la cota natural del terreny en la partió amb el veí. En cas de diferència de cotes entre les parcel·les veïnes la part opaca no podrà superar tampoc els tres metres mesurats des de la cota de la parcel·la inferior. La resta de la tanca, en cas de major alçada, serà de caràcter vegetal.
6. No s'admeten elements figuratius o decoratius de cap mena situats sobre les tanques. La il·luminació de la porta d'entrada, si és necessària, s'efectuarà des de lluminàries encastades o integrades en l'estructura metàl·lica.
7. Aquesta norma és igualment vàlida per al sòl pendent de planejament derivat, sens perjudici de les disposicions més precises d'aquest quan a situació, alçades i materials de les tanques.

Art. 125 Reculades

1. Són les distàncies mínimes que haurà de guardar qualsevol edificació en totes les seves plantes respecte al carrer, als límits de la parcel·la (front, fons i laterals).
2. En el cas de parcel·les en cantonada o amb front a dues vies, (rodades o per a vianants) o espais lliures, s'entendrà com a front tot el perímetre de la parcel·la que limita amb aquestes vies i espais lliures.
3. Les plantes soterrani que resultin en part vistes com a resultat de rebaixos, anivellaments de terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la veïna i les reculades respecte al carrer, sempre que no s'especifiqui altra cosa en les normes corresponents a cada zona.

Secció segona. Paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl

Art. 126 Paràmetres

Els paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl fan referència als següents elements:

- Parcel·la
- Solar
- Illa
- Fondària edificable
- Ocupació
- Espai lliure d'illa
- Espai lliure de parcel·la
- Edificabilitat
- Adaptació topogràfica

Art. 127 Parcel·la

1. Definició:

- a) S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable, que compleixi amb les condicions previstes pel planejament, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació.
- b) Quan s'estableixi una parcel·la, una façana mínima o unes condicions de forma, el seu compliment serà obligatori per a poder edificar. S'exceptuen aquelles parcel·les petites en sòl urbà existents anteriorment a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla.
- e) Les parcel·les mínimes seran indivisibles. La qualitat de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament a la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

2. Front o façana mínima

S'entén per front mínim de parcel·la la longitud que com a mínim ha de tenir el llinard de la parcel·la que dona front a carrer. Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cantó o xamfrà, n'hi haurà prou que la condició de front o façana mínima es compleixi en qualsevol dels seus fronts. No serà justificable com a front mínim la suma de dues façanes situades en les condicions abans descrites.

Art. 128 Solar

1. Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir condicions mínimes d'urbanització i superfícies establertes en el planejament i s'ajusti a les condicions determinades per la legislació vigent (art. 29 LU):
 - a) que estigui classificada com a sòl urbà i que sigui apte per l'edificació segons la seva qualificació urbanística.
 - b) que tingui assenyalades alineacions i rasants
 - c) que sigui susceptible de llicència immediata perquè no ha estat inclosa en un polígon d'actuació urbanística ni en un pla de millora urbana.
 - d) que per edificar no hagi de cedir altres terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar les alineacions o a completar la xarxa viària.
2. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà que s'ajusti a les anteriors determinacions és necessari que la parcel·la disposi dels serveis urbanístics bàsics adequats a l'ús del sòl previst, d'acord amb el que disposa l'art. 26.1 LU:
 - a) la xarxa viària amb un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal, amb enllumenat públic i íntegrament pavimentada, inclòs el pas de vianants.
 - b) les xarxes d'abastament d'aigua i sanejament.
 - c) el subministrament d'energia elèctrica.
3. Això no obstant, s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:
 - a) que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització.
 - b) quan s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa general de Dipòsits o a la Corporació municipal, aval bancari, o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import l'import de les obres d'urbanització pendents imputables a les finques objecte d'edificació i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència els tècnics municipals informaran sobre aquests extrems. Mentre no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

4. En qualsevol cas, i tal com determina la legislació vigent (art. 41,2 LU), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

Art. 129 Illa

S'entén per illa aquella superfície de sòl delimitada per les alineacions de carrer -o alineacions de referència- contigües, encara que contingui més d'una qualificació urbanística.

Art. 130 Fondària edificable

1. S'entén per fondària o profunditat edificable, a les illes ordenades per alineació a carrer, la distància normal a la línia de façana que limita l'alçada reguladora de l'edificació per la part posterior, la qual figura definida gràficament per a cada illa en els plànols d'ordenació.
2. La fondària edificable de cada parcel·la només podrà ésser ultrapassada amb cossos sortints oberts o amb elements sortints.
3. Les porcions de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable, formaran part de l'espai lliure interior d'illa. No seran edificables per damunt de la planta baixa encara que els correspongués més edificabilitat per una altra alineació de vialitat si no tenen façana a aquest carrer.

Art. 131 Ocupació

1. S'entén per ocupació màxima per parcel·la aquell percentatge de la superfície de la parcel·la que pot ser ocupat per la projecció horitzontal de l'edificació o pels soterranis.
2. L'ocupació màxima de parcel·la es fixa en la regulació de zona.
3. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

Art. 132 Espai lliure interior d'illa

1. S'entén per espai lliure interior d'illa, l'espai lliure d'edificació que resulti de l'aplicació del paràmetre regulador de la profunditat edificable.
2. L'espai lliure interior d'illa es destinarà prioritàriament a patis i jardins.
3. La construcció d'aparcaments soterranis a l'espai lliure interior d'illa queda limitat a les situacions previstes en els plànols d'ordenació, i serà compatible amb el destí prioritari de l'espai interior d'illa, el que suposa la previsió de plantació i presència de vegetació.

Art. 133 Espai lliure de parcel·la

1. És l'espai lliure d'edificació conseqüència d'aplicar les regles corresponents a les reculades mínimes i a l'ocupació màxima. No tindrà altre aprofitament que el corresponent a espai lliure al servei de l'edificació, prioritàriament enjardinat.

2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits establerts per als patis mancomunats.

Art. 134 Edificabilitat

1. S'entén per edificabilitat la relació entre la superfície màxima de sostre construïble i la superfície de la respectiva unitat de referència (parcel·la, polígon, sector). S'expressa en metres quadrats de sostre (m2st) per metres quadrats de sòl (m2s)
2. S'entén per índex d'edificabilitat bruta la relació entre la superfície edificable i la superfície de les unitats d'execució: sectors de planejament o polígons d'actuació urbanística.
3. S'entén per índex d'edificabilitat neta la relació entre la superfície edificable i la superfície de sòl per a usos privats, un cop deduïts els sòls de cessió obligatòria en cada parcel·la, illa, sector de planejament o polígon d'actuació urbanística.
4. Sostre màxim és la superfície màxima de sostre edificable en metres quadrats (m2st) que defineix una figura de planejament aplicant els criteris d'amidament definits en aquestes normes.
5. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat:
 - a) És la superfície de sostre de l'edificació tancada i semitancada.
 - b) La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat.
 - c) La superfície que ocupin els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora màxima o perímetre regulador no és computable a efectes d'edificabilitat.
 - d) Les golfes o les plantes sotacoberta computaran a efectes d'edificabilitat sempre que l'alçada lliure sigui igual o superi els 1,50 metres. En el sistema d'ordenació per alineació a vial, els possibles increments d'edificabilitat derivats de les golfes no computen a efectes de reordenació volumètrica.

Art. 135 Adaptació topogràfica del terreny

1. Aquelles parcel·les incloses en zones regulades per alineació a carrer s'ajustaran a les següents condicions:
 - a) La separació de carrer o espai públic s'adaptarà a les definicions i regulacions de les plantes soterrani i plantes baixes.
 - b) Es defineix con a línia teòrica de pendent homogeni aquella que uneix les rasants dels dos carrers oposats, traçada des del punt exterior de la façana. Aquesta línia es prendrà com a mesura dels possibles murs i plataformes d'anivellament.
 - c) Les plataformes d'anivellament situades entre parcel·les que presentin diferències de cota es podran situar com a màxim a 1,50 metres per damunt, o a 2,20 metres per sota de la línia teòrica de pendent homogeni.
 - d) Les plataformes d'anivellament en l'interior d'una parcel·la no superaran l'alçada màxima de 1,50 metres per damunt o els 2,00 metres per sota. Els talussos d'anivellament no superaran el pendent del 30%.
2. Les parcel·les incloses en zones d'edificació aïllada que presentin pendents i desnivells s'ajustaran a les següents condicions:

- a) Les parcel·les que presentin desnivells en relació al carrer o altres espais públics superiors a 1,50 metres, hauran d'anivellar el sòl de la parcel·la a fi de que no se superi aquesta diferència.
- b) També les parcel·les que es pretengui tancar i que presentin una diferència de cotes en relació a alguna parcel·la veïna de més de 1,50 metres hauran d'adoptar obligatòriament llur sòl, sense que la diferència de cotes, un cop produïda l'adaptació, ultrapassi l'alçada indicada (1,50 metres).
- c) En l'interior de la parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament, amb una diferència de cotes màxima de 1,50 metres o talussos que no superin el pendent del 30%.

Secció tercera. Paràmetres relatius a l'edificació

Art. 136 Paràmetres

Els paràmetres relatius a l'edificació fan referència als següents elements:

Nombre de plantes

Planta soterrani

Planta baixa

Planta pis

Sotacobert

Alçada de les plantes

Construccions auxiliars

Patis de llum i ventilació

Art. 137 Nombre de plantes

És el nombre màxim de pisos horitzontals que en cada punt de l'edificació poden forjar-se dins de l'alçada reguladora de cada zona. No s'admeten altells en planta baixa.

Art. 138 Planta soterrani

1. En l'edificació ordenada segons alineacions de carrer s'entén per planta soterrani aquella situada per sota de la que té la condició de planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells, en qualsevol dels fronts d'edificació.
2. En l'edificació aïllada s'entén per planta soterrani tota planta o part de la planta que es trobi totalment o parcialment enterrada, els sostres de la qual estiguin a menys d'un metre per sobre del nivell del terreny exterior definitiu. La part de la planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta alçada, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
3. Només s'admeten plantes soterrani quan poden desguassar al col·lector general per gravetat o mitjans mecànics.

4. Els soterranis no superaran les dues plantes o l'equivalent a 6 metres de profunditat. En els casos en què les necessitats específiques d'un edifici requereixin un major nombre de plantes soterrani s'haurà de tramitar prèviament un Pla especial on es justifiqui que no es produeix perjudici per els espais públics de l'entorn o del subsòl.
5. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,50 metres.
6. En l'edificació ordenada segons alineacions de carrer l'ocupació de la planta soterrani pot assolir el 100% del sòl ocupable per l'edifici i fins a un 20% de l'espai lliure no edificable de la parcel·la, sempre que es garanteixi la possibilitat de plantació d'arbrat al pati de parcel·la i un correcte sistema de drenatge d'aigües pluvials.
7. En el sistema d'ordenació d'edificació aïllada la planta soterrani podrà ultrapassar en un 20% l'ocupació màxima de parcel·la.

Art. 139 Planta baixa

1. En l'edificació ordenada segons alineacions de vial la planta baixa és aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota respectivament que correspongui a la parcel·la. Quan, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts en el punt anterior, s'entendrà com a planta baixa, a cada tram, la de posició inferior.

En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fronts fins al punt mig de l'illa.

2. En la edificació aïllada s'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible, segons la definició de soterrani anterior.
3. L'alçada mínima lliure serà de 3 metres amb caràcter general, si bé en el cas d'usos agrícoles i magatzems serà de 3,50 metres i en el cas d'aparcaments de 2,50 metres.

Art. 140 Planta pis

S'entén per planta pis tota planta d'edificació per sobre de la planta baixa. L'alçada mínima lliure serà de 2,50 metres.

Art. 141 Sotacobert

1. La planta sotacoberta (o golfes) és aquella superfície no habitable resultant de la formació dels pendents de la coberta per sobre de l'alçada reguladora.
2. Les obertures de ventilació de les sotacobertes s'integraran als pendents de la coberta sense que sobresurtin d'aquesta ni siguin perceptibles en el pla de façana.
3. Les sotacobertes quedaran incloses en el gàlib format per l'alçada màxima admesa a cada zona o subzona i el pendent màxim del 30% normatiu.

Art. 142 Alçada de les plantes

1. S'entén per alçada lliure o útil d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat o coberta inclinada de l'edifici.

2. S'entén per alçada total d'una planta la suma de l'alçada lliure i el gruix del sostre (distància entre cares superiors de forjats).

Art. 143 Construccions auxiliars

1. S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, destinats a garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestidors, quadres, safareigs, rebosts, hivernacles, quioscos, caseta de control i altres usos similars.
2. El sostre edificat de les construccions auxiliars és computable als efectes del càlcul d'edificabilitat i ocupació.
3. Sempre que no s'indiqui altre cosa, les construccions auxiliars se situaran en l'àmbit edificable definit en cada sistema d'ordenació, respectaran les reculades i les separacions de lindars establertes a cada zona.

Art. 144 Piscines

Les piscines no computen a efectes d'ocupació, poden situar-se en l'espai lliure de parcel·la tot respectant una separació mínima de 1 metre a carrers i a lindars. Per tal de cercar l'amonització amb el paisatge el color del vas de la piscina serà de color verd o terròs.

Títol V. Regulació del sòl urbà i urbanitzable

Capítol 1. Sòl urbà

Art. 145 Definició i delimitació

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbà els terrenys que, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics, o bé són compresos en àrees consolidades per a l'edificació, almenys en dues terceres parts de llur superfície edificable.
2. En el supòsit de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució del planejament urbanístic o que estiguin inclosos en un Polígon d'actuació, la classificació com a sòl urbà no deslliura els propietaris afectats del compliment de les obligacions derivades del planejament urbanístic o dels compromisos de conservació adquirits.
3. Aquest Pla delimita el sòl urbà, consolidat i no consolidat, en el plànol O.1 ("Classificació del sòl i Estructura general i orgànica del territori"), a escala 1:5.000. En el plànol O.2 ("Qualificacions urbanístiques: sòl urbà i urbanitzable") i O.3 ("Gestió urbanística, paràmetres i programa d'actuació"), a escala 1:1.000, es delimiten les corresponents zones i subzones del sòl urbà i es determinen les alineacions i les rasants.

Art. 146 Drets i deures del propietaris en sòl urbà consolidat

1. El sòl urbà consolidat pot ésser edificat d'acord amb les determinacions d'aquest Pla, mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent, si assoleix la condició de solar.
2. Els propietaris tenen dret a executar les obres d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar. Les obres d'urbanització i edificació poden ser simultànies, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que determini l'ajuntament.
3. Els propietaris de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi de repartiment equitatiu de càrregues i beneficis urbanístics, i han d'edificar els solars resultants en els terminis fixats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o el Programa d'actuació urbanística municipal.
4. Els propietaris de sòl urbà consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a ampliar vials.

Art. 147 Drets i deures del propietaris en sòl urbà no consolidat

1. L'àmbit d'actuació en sòl urbà no consolidat és el del Polígon d'actuació urbanística o el sector del Pla de millora urbana, que pot ser físicament discontinu. La definició de l'àmbit d'actuació comporta els següents drets i deures (art 44 LU):
 - a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.

- b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic pels sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit de d'actuació.
 - c) Cedir i executar, si així es determina pel planejament urbanístic, els sistemes urbanístics generals que el Pla inclou en el polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana.
 - d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici dels drets que corresponguin, en relació a les despeses d'instal·lació de les xarxes amb càrrec a les empreses subministradores.
 - e) Edificar els solars en els terminis establerts en el planejament urbanístic.
 - f) Executar en els terminis establerts la construcció de l'habitatge protegit, si els hi correspon.
 - g) Conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a junta de conservació.
 - h) Els propietaris del sòl urbà no consolidat han de cedir a l'ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació inclòs en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 68,2,a LU.
 - i) Es reservarà, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre residencial previst per a la construcció d'habitatge de protecció pública, dels quals un 20% en règims general i especial.
2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística s'ajustaran a les condicions de cessió i urbanització establertes per la legislació vigent (arts. 42,2 i 44,2 LU):
- a) Cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via del sistema de comunicació, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
 - b) Cedir gratuïtament els terrenys destinats a l'ampliació de vials en les condicions definides en l'article 44,2 LU.
 - c) Acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, així com l'edificació d'aquests en els terminis previstos per aquest Pla o pel Programa d'actuació urbanística municipal.

Capítol 2. Sòl urbanitzable

Art. 148 Definició

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbanitzable delimitat aquells terrenys necessaris per al desenvolupament urbà del municipi, d'acord amb els objectius de planejament, que concreten la oferta de sòl per a diferents usos.

Art. 149 Ordenació sectorial

1. Els Plans parcials urbanístics que desenvolupin els sectors delimitats respectaran els paràmetres urbanístics definits en el present Pla pel que fa a l'aprofitament urbanístic; a la quantia de les cessions de sòl; als usos del sòl; i a la posició, grandària i forma dels sòls destinats a sistemes expressament grafiats per aquest pla en els plànols d'ordenació.
2. Així mateix, respectaran les indicacions relatives a l'ordenació física interna del sector, mantenint el traçat de la vialitat definida pel present Pla i les condicions relatives als sistemes urbanístics i a les edificacions.

Art. 150 Determinacions en sòl urbanitzable delimitat

Aquest Pla defineix en el sòl urbanitzable delimitat, amb caràcter de determinacions bàsiques, els següents elements:

- a) L'àmbit del sector a desenvolupar mitjançant la redacció i aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic.
- b) Els estàndards urbanístics reguladors de les reserves de sòl destinat a sistemes generals i locals, que tindran la consideració de mínims.
- c) L'aprofitament urbanístic i l'índex d'edificabilitat bruta màxima del sector.
- d) Les cessions de sòl i les càrregues d'urbanització.
- e) L'ús global i els usos complementaris, d'acord amb el sostre edificable assignat a cada ús.
- f) Els sistemes generals adscrits i els sistemes locals d'ubicació obligatòria.
- g) Les alineacions previstes pel sistema viari bàsic podran ajustar-se justificadament a través del Pla parcial sense que suposi disminuir el nivell de connectivitat de la xarxa prevista.

Art. 151 Estàndards urbanístics

1. Seran de cessió obligatòria i gratuïta els sòls destinats a sistemes generals i locals. Els sistemes se cediran urbanitzats.
2. Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals establertes per aquest Pla, en els sectors d'ús residencial, són les que s'indiquen a continuació, que en cap cas seran inferiors a les que resulten de l'aplicació dels estàndards establerts per l'article 65 LU:
 - a) Aparcaments públics: 2% de la superfície total del sector.
 - b) Zones verdes i espais lliures públics: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície del sector.
 - c) Equipaments de titularitat pública: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 5% de la superfície del sector, a més dels sòls necessaris per a serveis tècnics.
3. El sòls reservats per a sistemes generals computaran a afectes del compliment de les reserves de sòl resultants de l'aplicació dels estàndards per a sistemes locals.
4. Les zones verdes se cediran urbanitzades en la seva totalitat.
5. Les edificacions d'equipaments o de serveis s'ajustaran al programa funcional definit en el Pla parcial o es determinaran mitjançant un Pla especial. L'edificabilitat corresponent al sòls qualificats com a sistemes de titularitat pública no constitueix part de l'aprofitament del sector.
6. En els sectors d'ús no residencial s'aplicaran els estàndards previstos a l'apartat 6 de l'article 65 de la LU

Art. 152 Aprofitament urbanístic

L'aprofitament urbanístic de cada sector és la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos assignats a cada sector, inclosa la densitat de l'ús residencial, si és el cas, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.

Art. 153 Drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat.

1. D'acord amb la legislació vigent (arts. 40, 44 i 45 LU) els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector referit a llurs finques.
3. La transformació d'aquest aprofitament urbanístic comporta l'acompliment dels següents deures:
 - a) Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic.
 - b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta el sòl reservat per a sistemes locals corresponents al sector.
 - c) Cedir i executar els sistemes urbanístics generals inclosos en el sector.
 - d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici dels drets que determina l'article 44,1,d LU en relació a les despeses d'instal·lació de xarxes amb càrrec a les empreses subministradores.
 - e) Edificar els solars en els terminis establerts en el Pla parcial urbanístic.
 - f) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació.
 - g) Cedir a l'ajuntament, gratuïtament, dins el sector, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector (l'emplaçament d'aquest sòl s'haurà de concretar en el projecte de reparcel·lació).
 - h) Costejar i executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística, i també les obres per a l'ampliació o reforç d'aquests sistemes que siguin necessàries d'acord amb les previsions del planejament general.
4. Es reservarà, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre residencial previst per a la construcció d'habitatge de protecció pública, dels quals un 20% en règims general i especial.

Art. 154 Plans parcials urbanístics.

1. Cada sector de sòl urbanitzable delimitat es desenvoluparà mitjançant la redacció, tramitació i aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic.
2. Els plans parcials urbanístics justificaran l'aplicació de les condicions d'adaptació a la topografia, d'acord amb aquestes normes urbanístiques, i l'adaptació paisatgística de l'ordenació resultant.

Capítol 3. Zones

Art. 155 Zones i subzones

1. Es defineixen diferents zones i subzones que corresponen a distintes regulacions del sòl, diferents intensitats d'edificació, tipologies arquitectòniques o usos.
2. Es defineixen les següents zones i subzones en sòl urbà i urbanitzable:
 - Zona 1. Nucli antic
 - Zona 2. Hortes i verd privat
 - Zona 3. Habitatge aïllat

Art. 156 Aplicació dels preceptes d'aquest capítol

Quan no s'assenyali la obligatorietat de prèvia aprovació de planejament derivat, s'entendrà que els preceptes d'aquestes normes s'apliquen directament.

Art. 157 Edificacions existents i rehabilitació

Les edificacions existents que no s'ajustin a les condicions establertes en aquestes normes urbanístiques i que no es trobin en situació de fora d'ordenació, es consideraran amb volum o ús disconforme. En elles es podran autoritzar totes les obres de consolidació i rehabilitació, i els canvis d'ús, sempre que es tracti dels usos admesos en la zona. Els usos preexistents podran mantenir-se sempre que no esdevinguin incompatibles amb els determinats per a cada zona.

Art. 158 Regulació de la densitat residencial

1. Objecte
La present regulació de la densitat residencial s'aplicarà als diferents àmbits de planejament derivat o de gestió, així com directament a les llicències d'obres per a edificacions que incorporin usos residencials.
2. Regulació del nombre d'habitatges
Per a les finques no incloses en àmbits on el planejament derivat fixi el nombre d'habitatges, es distingeixen els següents casos:
 - a) Nucli antic
S'admet com a promig una densitat màxima d'un habitatge per cada 100 m² de sostre construït d'ús residencial en ampliacions i edificis de nova construcció. En el cas de rehabilitacions i reformes de cases existents en el nucli antic el promig serà d'un habitatge per cada 150 m² de sostre construït d'ús residencial.
 - b) Cases entremetgeres i habitatge aïllat
S'admet un habitatge per parcel·la.

Secció primera. Zona 1: nucli antic

Art. 159 Definició

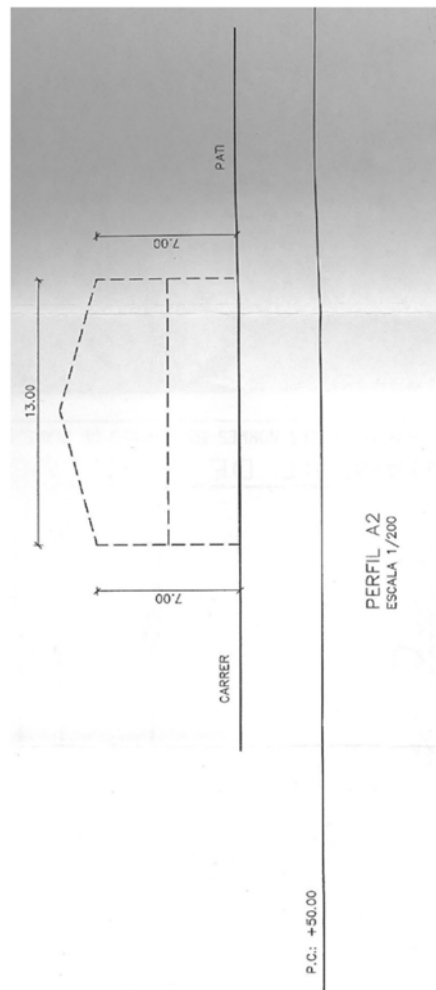
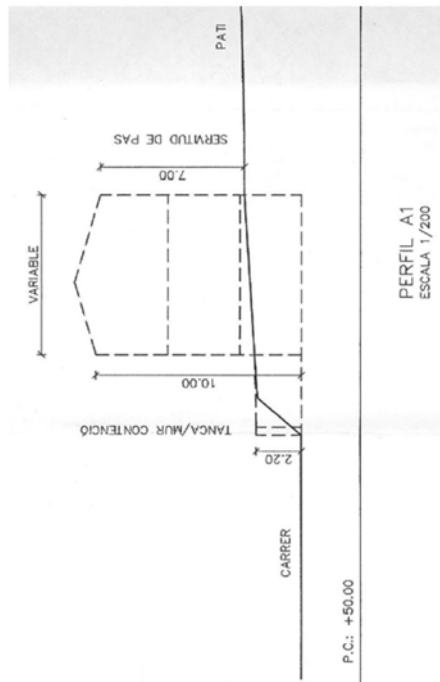
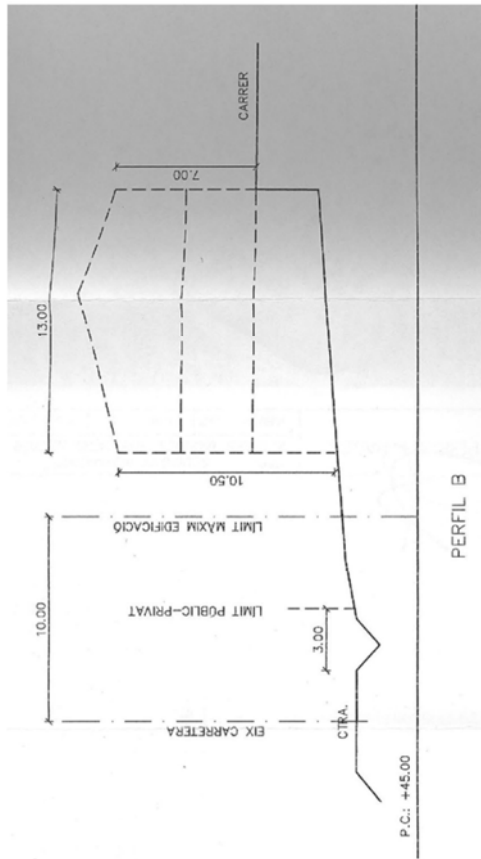
1. Aquesta zona inclou el sector antic de la vila, constituït per un teixit de parcel·les estretes, agrupades en illes amb formes irregulars, destinades normalment a habitatges entre mitgeres amb usos comercials i de serveis. El Pla protegeix especialment aquesta zona per les seves característiques històriques i qualitat arquitectònica.
2. La tipologia de l'edificació és el d'edificació ordenada segons alineació de vial.
3. La finalitat del Pla és mantenir les característiques del teixit urbà, tot facilitant-ne la millora i el completament, i regulant, si s'escau, la rehabilitació, renovació, ampliació o reconstrucció de les construccions. El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'edificació ordenada segons alineació de vial.
4. Aquesta zona inclou dues subzones
 - a) Subzona 1a. Nucli antic: espais edificables. Correspon a la part de la parcel·la on se situen les edificacions principals i és coincident amb la profunditat edificable.
 - b) Subzona 1b. Nucli antic: jardins i patis. Correspon a la part de la parcel·la situada fora de la profunditat edificable, destinada a jardins i patis privats, on es poden situar les edificacions i instal·lacions auxiliars.

Art. 160 Condicions de parcel·la

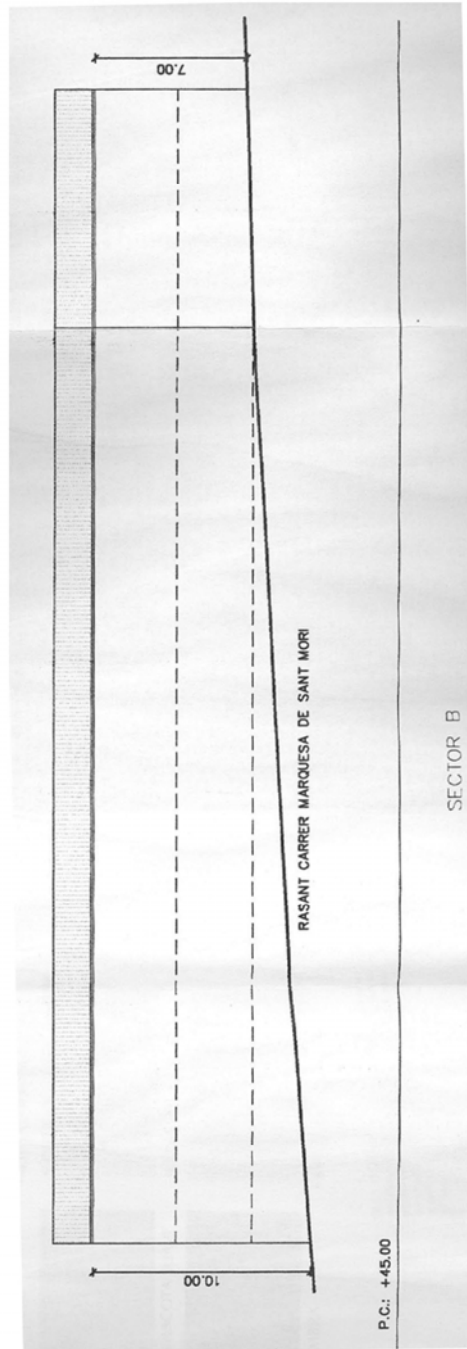
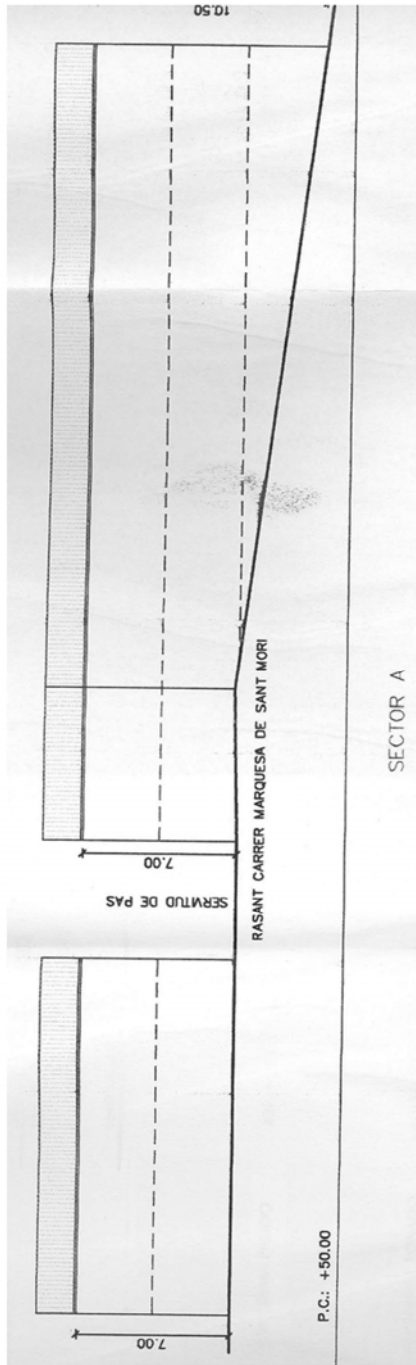
1. Es consideren edificables totes les parcel·les que constin en el Registre de la Propietat Propietat com a finques independents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla.
2. L'autorització de les divisions parcel·laries ha de garantir el compliment de les següents condicions:
 - a) Únicament s'admet quan es tracti de edificacions o divisions existents documentades. En tot cas, les parcel·les resultants tindran una superfície mínima de 140 m²s i una façana mínima de 5 metres.
 - b) En cadascuna de les parcel·les resultants s'ha de poder edificar, d'acord amb aquestes normes, un sostre residencial mínim de 100 metres quadrats.
 - c) El diàmetre mínim del cercle inscribible a la parcel·la serà de 5 metres.
3. Les parcel·les contigües poden agrupar-se entre elles a efectes de regularització o eliminació de sobrants o servituds. Això no obstant, cadascun dels edificis que es construeixin sobre les parcel·les resultants no podrà allotjar més dels habitatges resultants de dividir la superfície total que computa com a sostre edificable per 120 metres quadrats, destinat a us residencial.

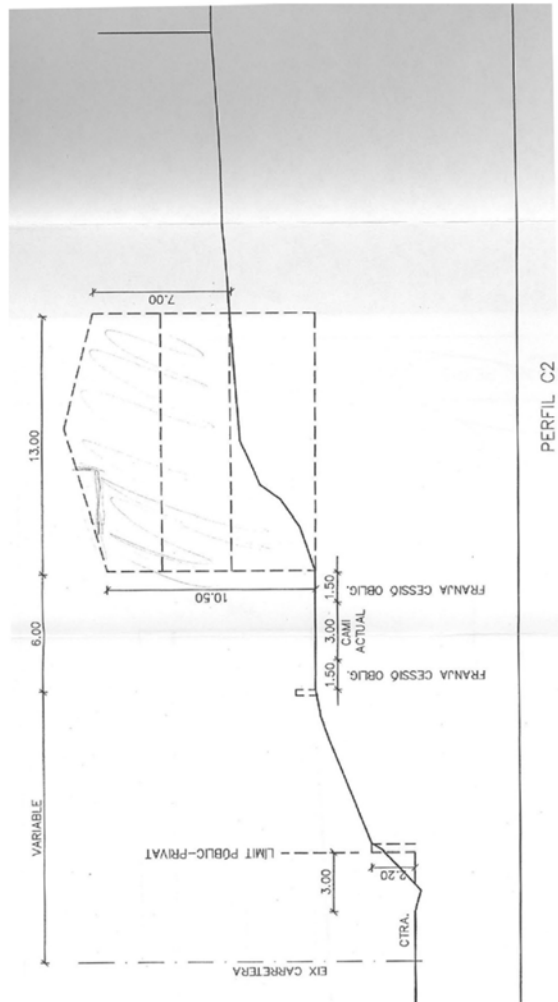
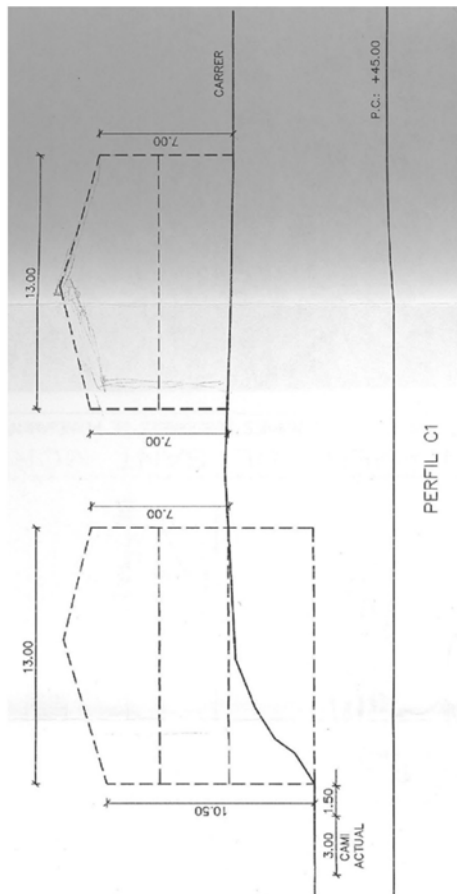
Art. 161 Condicions d'edificació. Esquemes gràfics

1. Subzona 1a:
 - a) La forma d'ordenació de les edificacions és la d'alineació a vial. No s'admeten reculades a les plantes baixes ni a les plantes pis. És obligada l'ocupació total de

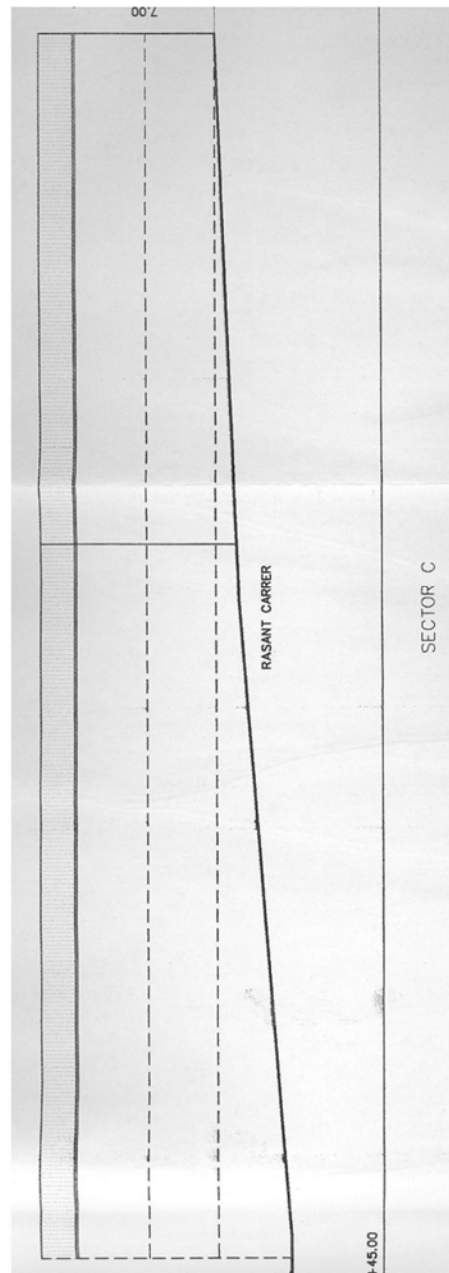
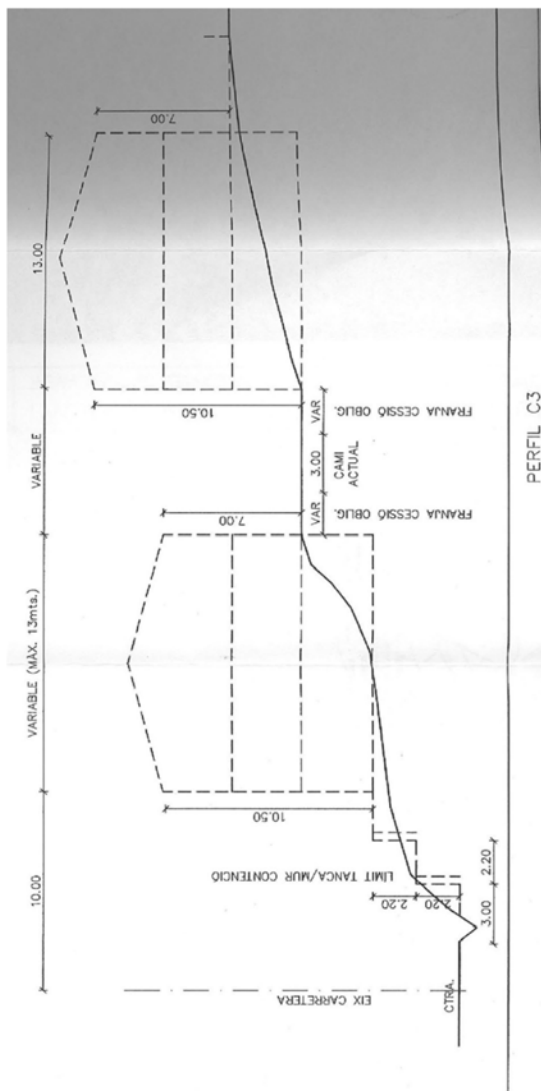


Gràfics adjunts a l'article 161 _ SECCIONS TRANSVERSALS

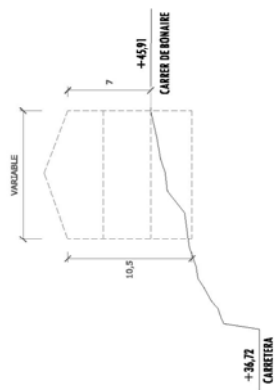




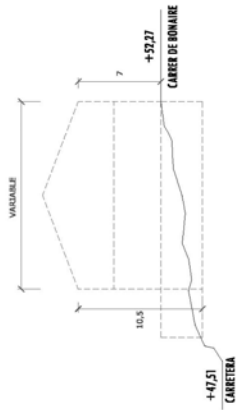
Gràfics adjunts a l'article 161 ... SECCIONS TRANSVERSALS



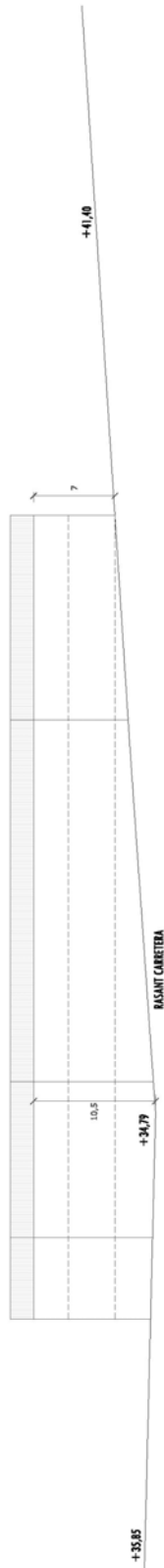
Gràfics adjunts a l'article 161 _ SECCIONS TRANS/LONG



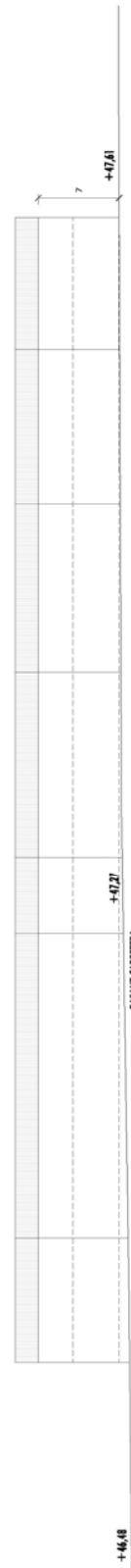
PERFIL D1 TRANSVERSAL E:1/500



PERFIL E1 TRANSVERSAL E:1/500



PERFIL D2 LONGITUDINAL E:1/500



PERFIL E2 LONGITUDINAL E:1/500

Gràfics adjunts a l'article 161 _ SECCIONS TRANSV/LONG

l'amplada de la parcel·la per la primera crugia, de paret mitgera a paret mitgera. En el cas de patis a façana, quedaran amagats mitjançant murs o reixes d'alçada igual a una planta. Les parets mitgeres que quedin al descobert es tractaran com a façanes.

- b) La profunditat edificable es defineix únicament a partir de la façana principal, i s'assenyala gràfica i numèricament en els plànols d'ordenació. La profunditat no s'assenyala quan les illes són totalment edificables. Les edificacions auxiliars podran alinear-se a altres façanes no principals de la parcel·la.
- c) L'alçada màxima d'edificació serà de 10,50 metres, corresponents a planta baixa i dues plantes pis (PB+2PP), mesurables en la forma establerta en aquestes normes, excepte en l'àmbit assenyalat en el gràfic adjunt a aquest article, on es manté el criteri d'alçada variable, en un interval comprés entre una alçada màxima de 10,50 m., corresponent a planta baixa i dues plantes pis, mesurats verticalment en el punt mig de la façana, entre la rasant del carrer (o del terreny natural) i la intersecció amb la cara superior del forjat, a les cotes més baixes dels solars i de 7,00 m., corresponents a planta baixa i una planta pis, mesurats de la mateixa manera, a les cotes més altes dels solars, segons criteri de la Modificació puntual aprovada el 04.11.2003.
- d) Pel que fa als conjunts protegits (Conjunt del nucli medieval de Sant Mori, i Conjunt del carrer Bonaire), delimitats en el Catàleg de Béns Protegits i en el plànol O.2 ("Qualificacions urbanístiques: sòl urbà i urbanitzable"), a escala 1:1.000, s'adjuntarà un estudi relatiu a la volumetria existent, l'alçada de les edificacions i el nombre de plantes edificades, en relació a l'ampliació projectada, per a l'illa, entorn o tram de façana en que se situï, a efectes de valoració de l'impacte de la nova edificació, que haurà de ser objecte d'informe previ per part del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

2. Subzona 1b:

- a) Es podran mantenir les edificacions existents a la data de l'aprovació inicial d'aquest Pla, les quals podran ser objecte de rehabilitació o millora, sempre que no hagin de ser enderrocades per trobar-se en ruïna segons definició legal o en estat de greu deteriorament físic.
- b) En aquesta subzona s'admeten edificacions auxiliars amb un màxim de 40 m²st i una alçada edificable de 3,50 metres en cada punt del terreny, corresponent a una planta pis. Els porxos oberts no computen a efectes de sostre edificable.
- c) També s'admeten edificacions en planta soterrani quan es destinin a garatge amb accés directe a carrer de més de 3,50 m. d'ample, amb previsió de desguàs i compleixin les normes de seguretat.

Art. 162 Condicions d'ús

1. Subzona 1a:

- a) L'ús principal és el residencial en totes les seves modalitats.
- b) Són usos compatibles els següents:
 - Hostaleria i restauració
 - Comercial i magatzems amb una superfície màxima de 200 metres quadrats.
 - Oficines i serveis
 - Dotacions comunitàries: esportiu, cultural, religiós, educatiu, sanitari-assistència, associatiu i administratiu.
 - Garatge amb accés a carrer de més de 3,50 m. d'ample i compatible amb les disposicions d'aquestes normes.

2. Subzona 1b:

- Jardins i hortes
- Patis privats, sempre que els espais pavimentats no superin una quinta part de la superfície lliure de la parcel·la, amb un màxim de 50 m²s
- Piscines
- Instal·lacions esportives a l'aire lliure
- Garatge o aparcament amb accés a carrer de més de 3,50 m. d'ample i compatible amb les disposicions d'aquestes normes.
- Usos auxiliars tals com magatzem, maquinària, vestidors, serveis, dipòsits, i similars.

3. A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Art. 163 Rehabilitació

1. Els edificis residencials o d'ús mixt existents, fins i tot quan es trobin en situació de volum disconforme, podran ser objecte de rehabilitació.
2. En els projectes de rehabilitació s'aplicaran les normes zonals, amb les següents excepcions:
 - a) Els edificis podran conservar el cos principal de l'edificació sempre que compleixin les distàncies a veï assenyalades. En cap cas es considerarà que formen part del volum principal els cossos afegits al fons de la parcel·la.
 - b) Els edificis a rehabilitar podran incrementar el seu volum, amb les limitacions inherents als conjunts protegits, sempre que no superin l'envolvent que resulta de l'aplicació de les normes zonals.
 - c) S'admet la subdivisió en dos o més habitatges quan resulti una superfície mínima de 150 metres quadrats per habitatge.
 - d) Les obres admeses són les referents a consolidació estructural de l'edifici, sanejament, restauració de façanes i teulats, i reforma interior (substitució de cuines i banys i distribució interna sense afectar a murs i elements estructurals consolidats).

Art. 164 Enderrocs

1. Els enderrocs, totals o parcials dels edificis existents en el nucli antic es limitaran a les següents situacions:
 - a) Edificis en ruïna segons definició legal o en estat de greu deteriorament físic i funcional, que impedeixi la seva rehabilitació, segons dictamen emès per tècnic competent. En aquests casos es mantindran els elements arquitectònics d'interès no deteriorats.
 - b) Coberts, magatzems agrícoles, pallisses, graners, granges i altres edificacions existents, sempre que la seva baixa qualitat arquitectònica justifiqui la seva demolició i canvi d'ús.
 - c) En tots els casos, no es concedirà la llicència d'enderroc si no es tramita simultàniament la llicència per a l'ampliació, obra nova o canvi d'ús corresponent, quina execució es realitzarà dins del termini establert.

Art. 165 Conservació ambiental i d'entorns patrimonials

1. En els edificis del nucli antic inclosos en un conjunt protegit, la distribució de buits en les façanes, els materials, tractament i acabats estaran d'acord amb les característiques del conjunt del que formen part.
2. Les edificacions que se situïn en l'àmbit d'influència d'un edifici inclòs en el Catàleg de Béns Protegits no podran superar en més d'una planta l'alçada màxima de l'edifici catalogat. Es considera com a àmbit mínim d'influència d'un edifici catalogat la totalitat del sòl corresponent a les parcel·les colindants.
4. Els edificis inclosos en el Catàleg de Béns Protegits, amb la categoria de protecció de primer nivell, no podran, en cap cas, modificar el volum de l'edifici.

Art. 166 Tipologia i composició arquitectònica

1. Les edificacions en el nucli antic (clau 1) respectaran la tipologia i composició arquitectònica existent, en relació als ritmes, proporcions, dimensió i forma de les obertures, ràfecs, materials i colors, als efectes de la millor integració ambiental en el conjunt històric del nucli antic.
2. Es mantindran els ritmes verticals de les obertures i les proporcions generals entre plens i buits en els paraments de façana.
3. Els cossos i elements sortints s'atendran a la regulació general establerta en aquestes normes
4. La composició arquitectònica de la edificació respectarà les condicions següents:
 - 4.1. Paraments exteriors
Seran de pedra vista únicament quan es tracti de la restauració de la paret original; en altres casos s'admeten arrebossats o estucats, llisos o amb esgrafiats. No s'admeten paraments encalats o de totxo vist, ni aplacats de cap mena, caixes de persiana vistes, gelosies o zòcals.
Els colors seran els existents en el nucli antic, dins de la gamma terrosa (sienes, ocre, vermellós). No s'admet el color blanc. Els elements sobreposats es tractaran amb colors similars amb diferenciació de to, o complementaris. No es pintaran les superfícies de pedra que quedi vista (paraments de pedra vista, carreus, etc)
 - 4.2. Cobertes
Es mantindran les existents en bon estat o rehabilitades. Seran sempre de teula àrab vella, a dos vessants, amb un pendent màxim del 30%. No s'admeten obertures, claraboies ni terrats encastats. Les plaques solars es disposaran integrades en el teulat i no seran visibles des del carrer o espai públic.
 - 4.3. Porta principal
De fusta natural envernissada o pintada, o metàl·lica.
 - 4.4. Graó, llinda i alfèizer
De pedra natural
 - 4.5. Finestres
De fusta natural envernissada o pintada, o metàl·lica pintada segons carta de colors, amb persianes de llibret o porticons.
 - 4.6. Reixes
Baranes de ferro de composició senzilla, pintades de color negre.
 - 4.7. Ràfecs
Adintellats, modulats, dent de serra o altres composicions tradicionals.

4.8. Instal·lacions

- a) Comptadors d'aigua i llum: encastats en façana amb els mateixos materials emprats en el revestiment; de planxa metàl·lica pintada en color similar o complementari al de façana. No s'admeten collats a façana.
- b) Baixants i canals de recollida d'aigua: metàl·lics, de tub ferro en el tram de la planta baixa. No s'admeten baixants de PVC.
- c) Il·luminació: balises o punts de llum d'escassa presència i de baixa intensitat.
- d) Cablejat: soterrat.
- e) Antenes, alarmes, aire condicionat, bústies: se situaran en l'interior de l'habitatge o en llocs no visibles des de l'espai públic; no s'admeten elements collats a la façana.
- f) Tendals, para-sols, parterres: no s'admeten en façana.
- g) Rètols: únicament en botigues, situats dins del forat de la porta o finestra de la planta baixa, sense sobresortir del pla de façana, disseny segons lletres independents, amb il·luminació externa.

4.9. Carta de colors

En tant no s'aprovi la carta de colors aplicable, s'utilitzarà la gamma de colors existent al nucli antic, tal com s'indica en l'apartat 4.1. d'aquest article, regulador dels paraments exteriors.

Secció segona. Zona 2: Hortes i verd privat

Art. 167 Definició

Correspon al sector central nord del nucli urbà, entre el casc medieval i el Puig, ocupat per hortes, jardins i espais lliures, que han de mantenir-se com espais destinats a aquests usos i lliures d'edificació, mantenint la seva titularitat privada o, si s'escau, passant a titularitat pública mitjançant adquisició del sòl.

Art. 168 Condicions de parcel·la

- a) Les propietats actuals són susceptibles de segregació, o subdivisió en règim de lloguer, únicament quan es destinin a hortes privades. En aquest cas caldrà garantir les condicions de rec i idoneïtat de cada parcel·la per a aquest ús.
- b) La superfície mínima de la parcel·la s'estableix en 200 m²s.
- c) La façana mínima de la parcel·la a carrer serà de 8 metres.
- d) El diàmetre mínim del cercle inscribible a la parcel·la serà de 8 metres.

Art. 169 Condicions d'edificació

S'admeten únicament els quartets d'eines, amb una superfície màxima de 16 m² d'ocupació en planta i una alçada màxima de 2,60 mts. Seran de pedra vista o d'obra arrebossada en colors terrossos, teulada de teula àrab, una porta i una única obertura de ventilació.

Art. 170 Condicions d'ús

En aquesta zona s'admet únicament l'ús d'hortes i jardins.

Secció tercera. Zona 3: Habitatge aïllat

Art. 171 Definició

1. Aquesta zona es caracteritza per la disposició aïllada de l'edificació dins de la parcel·la, guardant determinades distàncies respecte als seus límits i amb un determinat percentatge d'espais lliures d'ús privat. Aquestes normes regulen les condicions ambientals resultants, així com les relacions de veïnatge i ús de les zones comuns.
2. La regulació proposada té com a finalitat mantenir les característiques ambientals del teixit (proporció d'espais ocupats, qualitat dels espais lliures), garantir les condicions de veïnatge i facilitar el manteniment, completament i, si s'escau, substitució de les construccions.
3. El sistema d'ordenació és el d'edificació aïllada.

Art. 172 Condicions de parcel·la

1. S'estableixen les condicions mínimes per poder edificar una parcel·la, relatives a la superfície mínima, façana mínima i condicions de forma (cercle inscribible en la mateixa) de la parcel·la. Es consideren edificables totes les parcel·les que constin en el Registre de la Propietat Propietat com a finques independents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla, encara que no facin la superfície mínima establerta per a cada subzona.
2. Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície i forma de la parcel·la:
 - a) La superfície mínima de la parcel·la s'estableix en 400 m²s
 - b) La façana mínima de la parcel·la a carrer serà de 12 metres
 - c) El diàmetre mínim del cercle inscribible a la parcel·la serà de 12 metres

Art. 173 Condicions d'edificació

1. L'edificabilitat neta màxima sobre la superfície de la parcel·la serà de 0,50 m²st/m²s
2. L'ocupació màxima sobre la superfície total de la parcel·la serà del 40%
3. L'alçada màxima serà de 6,50 metres, equivalent a PB+1P.
4. Les reculades mínimes a vial seran de 3 metres
5. Les reculades mínimes a laterals de parcel·la seran de:3 metres
6. Les reculades mínimes a fons de parcel·la seran de 3 metres
7. Les construccions auxiliars tindran una alçada màxima de 3,50 metres. Es podran construir en mitgera amb un altre construcció auxiliar quan s'arribi a un acord específic

amb el veí, que constarà en la llicència. Computaran a efectes de l'índex d'edificabilitat i del percentatge d'ocupació de la parcel·la.

8. Les parcel·les disposaran d'un mínim de dues places d'aparcament de 2,50 per 5,00 metres.

9. Es respectaran les condicions de tipologia i composició arquitectònica establertes per al nucli antic.

10. Les tanques es regulen per les disposicions generals de tanques establertes en aquestes normes.

Art. 174 Condicions d'ús

1. L'ús principal és l'habitatge unifamiliar.
2. S'admeten a més els següents usos compatibles:
 - a) Equipaments comunitaris (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, cultural, associatiu, religiós i administratiu)
 - b) Comercial
 - c) Restauració
 - d) Serveis professionals
 - e) Tallers artesans
3. A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa sectorial que els sigui d'aplicació.
4. L'ús dels espais exteriors no edificats serà de jardí, amb manteniment de l'arbrat i amb tractaments permeables del sòl.

Art. 175 Subzona 3.1 Edificació aïllada

Es caracteritza per la disposició aïllada de l'edificació, amb els següents paràmetres:

1. Índex d'edificabilitat neta: 0,33 m²st/m²s
2. Sostre màxim: 808 m²st
3. Nombre màxim d'habitatges: 7
4. Separació a límits de parcel·la: 3 m. a vial, 3 m. a lateral i 3 m. a fons de parcel·la
5. Altura reguladora màxima: 6,50 m., corresponents a PB+1PP
6. Ús: residencial.

Capítol 4. Sectors de desenvolupament i polígons d'actuació

Art. 176 Plans de millora urbana

1. Els sectors subjectes a Pla de millora urbana (PMU) han d'assumir col·lectivament els costos derivats de les intervencions relatives a la nova urbanització o a la millora de la urbanització existent i a la cessió de sòls per a sistemes generals i locals, en les condicions previstes en el Pla de millora urbana. En tant no s'aprovin els corresponents Plans de millora urbana, la concessió de llicències d'edificació de nova planta, ampliació i rehabilitació integral quedarà subjecte a la constitució de caució en metàl·lic, aval bancari, hipoteca o altre, suficient per a garantir el pagament de la quota corresponent als costos abans indicats, a definir pel Pla de millora urbana. L'ajuntament establirà la quantia mínima aplicable a cada sector.
2. La delimitació d'altres Plans de millora urbana en sòl urbà, no previstos pel planejament general, atindrà als criteris establerts per l'art.68 LU.
3. Aquest Pla delimita tres Plans de millora urbana (PMU-1 "Riera", PMU-2 "Camí de Vila-robau (I)" i PMU-3 "Camí de Vila-robau (II)"), als efectes de definir la ordenació urbanística i la urbanització, quines característiques consten a la fitxa normativa annexa.

Art. 177 Polígons d'actuació urbanística

1. Es poden delimitar com a polígons d'actuació àmbits de sòl urbà pendents d'execució o en els que manquen per efectuar obres d'urbanització o cessions de sòl o ambdues actuacions. La ordenació urbanística serà la definida per aquest Pla o pel planejament derivat, amb els ajustos d'alineació o rasant que, en seu cas, siguin necessari introduir.
2. L'objectiu dels polígons d'actuació és el de facilitar l'execució del planejament urbanístic.
3. El desenvolupament dels polígons d'actuació comportarà les cessions de sòl amb aprofitament previstes per la legislació vigent (art 43 LU). Són d'aplicació les disposicions d'aquestes normes urbanístiques per als corresponents sistemes i zones.

Art. 178 Plans parcials urbanístics

1. Els Plans parcials urbanístics (PPU) que desenvolupin els sectors delimitats respectaran les condicions i paràmetres urbanístics expressament definits amb caràcter vinculant en el present Pla pel que fa a l'aprofitament urbanístic; a la quantia de les cessions de sòl; a la posició, grandària i forma dels sòls destinats a sistemes expressament grafiats per aquest Pla en els plànols d'ordenació; als usos del sòl i a les tipologies edificatòries, i a la seva regulació normativa segons la qualificació urbanística.
2. Aquest Pla delimita un únic Pla parcial urbanístic (URd-1 "Eixample"), quines característiques consten a la fitxa normativa annexa.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE SANT MORI

URd	Eixample	SOL URBANITZABLE DELIMITAT	
------------	-----------------	-----------------------------------	--

1. Dades sectorials

Superfície (m ² s)	13.460	Ús principal	Residencial
Edificabilitat bruta (m ² st/m ² s)	0,30	Sector	Continu
Sostre edificable (m ² st)	4.038	Sistema ordenació	Alineació de vial o aïllada
Nombre habitatges protecció pública	11		
Nombre d'habitatges lliures	18		
Nombre total d'habitatges	29		
Densitat (habtges/ha)	22		

2. Quadre de superfícies

Clau		Superfície (m ² s)	(%)	Edificabilitat (m ² st/m ² s)	Sostre (m ² st)	Densitat (hbtges/ha)	Habitatges (hbtges)
	Total zones	5.643	41,92	0,72	4.038	51	29
X	Viari i aparcaments	2.846	21,14				
E	Equipaments	784	5,82				
V	Espais lliures	3.861	28,68				
T	Serveis tècnics	326	2,42				
	Total sistemes	7.817	58,08				
	TOTAL SECTOR	13.460	100,00	0,30	4.038	22	29

3. Sistema d'actuació

Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

4. Altres condicions

Se cediran a l'ajuntament els espais destinats a sistemes generals i locals. L'espai destinat a parc urbà mantindrà la posició, superfície i forma establerta en l'ordenació (plànol O.3)

Serà vinculant en l'ordenació que defineixi el Pla parcial urbanístic la alineació a vial de l'edificació a la façana sud del parc urbà.

Se cedirà a l'ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament de sector.

Es reservarà un total del 30% del sostre edificable, equivalent a 11 habitatges, per als habitatges de protecció pública previstos a l'article 57,3 LU (redactat modificat per Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre).

Es justificarà la ordenació en relació a les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de sensibilitat acústica del municipi i les normes per a les noves construccions en zones de soroll, d'acord amb l'article 9.7 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

Es justificarà el compliment de les mesures i condicionants de caràcter ambiental definits a l'apartat 4.2 de l'Informe de sostenibilitat ambiental.

Serà necessari aportar informe previ de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) i al Departament de Medi Ambient i Habitatge.

PMU-1 Riera

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

1. Dades sectorials

Superfície (m²s)	10.853	Ús principal	Residencial
Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	0,30	Sector	Continu
Sostre edificable (m²st)	3.256	Sistema ordenació	
Nombre habitatges protecció pública	9	sector esquerra camí	Alineació de vial o aïllada
Nombre d'habitatges lliures	13	sector dreta camí	Aïllada
Nombre d'habitatges	22		
Densitat (hbtges/ha)	20		

2. Quadre de superfícies

Clau		Superfície (m ² s)	(%)	Edificabilitat (m ² st/m ² s)	Sostre (m ² st)	Densitat (hbtges/ha)	Habitatges (hbtges)
	Alineació de vial o aïllada	2.450	22,57				
	Aïllada	2.428	22,37				
	Total zones	4.878	44,95	0,67	3.256	45	22
X	Viari i aparcaments	2.472	22,78				
E	Equipaments	1.652	15,22				
V	Espais lliures	972	8,96				
H	Hidrogràfic	879	15,22				
	Total sistemes	5.975	55,05				
	TOTAL SECTOR	10.853	100,00	0,30	3.256	20	22

3. Sistema d'actuació

Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

4. Altres condicions

El Pla de Millora Urbana concretarà les alineacions i rasants del nou vial d'enllaç amb el final del carrer Bonaire

Se cediran a l'ajuntament els espais destinats a sistemes (viari i d'aparcaments, hidrogràfic, equipaments i espais lliures).

Se cedirà a l'ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament de sector.

Es reservarà un total del 30% del sostre edificable, equivalent a 9 habitatges, per als habitatges de protecció pública previstos a l'article 57,3 LU (redactat modificat per Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre).

Es justificarà la ordenació en relació a les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de sensibilitat acústica del municipi i les normes per a les noves construccions en zones de soroll, d'acord amb l'article 9.7 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

Es justificarà el compliment de les mesures i condicionants de caràcter ambiental definits a l'apartat 4.2 de l'Informe de sostenibilitat ambiental.

Aquest sector incorpora l'execució del giratori o cul-de-sac situat al final del carrer de nova obertura i en confluència amb el carrer Bonaire, el qual quedarà a una cota superior i connectarà amb el giratori mitjançant escales.

Serà necessari aportar informe previ de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) i al Departament de Medi Ambient i Habitatge.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE SANT MORI

PA Camí de Vila-robau (I) SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

1. Dades sectorials

Superfície (m ² s)	2.689	Ús principal	Residencial
Edificabilitat bruta (m ² st/m ² s)	0,30	Sector	Continu
Sostre edificable (m ² st)	807	Sistema ordenació	Aïllada
Nombre d'habitatges	7		
Densitat (hbtges/ha)	26		

2. Quadre de superfícies

Clau	Superfície (m ² s)	(%)	Edificabilitat (m ² st/m ² s)	Sostre (m ² st)	Densitat (hbtges/ha)	Habitatges (hbtges)
Total zones	2.479	92,19	0,33	808	28	7
X Viari	210	7,81				
Total sistemes	210	7,81				
TOTAL SECTOR	2.689	100,00	0,30	807	26	7

3. Sistema d'actuació

Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

4. Altres condicions

Se cediran a l'ajuntament els espais destinats a sistemes d'acord amb la ordenació establerta.

Se cedirà a l'ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament de sector.

Es justificarà la ordenació en relació a les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de sensibilitat acústica del municipi i les normes per a les noves construccions en zones de soroll, d'acord amb l'article 9.7 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

Es justificarà el compliment de les mesures i condicionants de caràcter ambiental definits a l'apartat 4.2 de l'Informe de sostenibilitat ambiental.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE SANT MORI

PMU-2 Camí de Vila-robau (II)

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

1. Dades sectorials

Superfície (m ² s)	8.126	Ús principal	Residencial
Edificabilitat bruta (m ² st/m ² s)	0,30	Sector	Continu
Sostre edificable (m ² st)	2.438	Sistema ordenació	Aïllada
Nombre habitatges protecció pública	7		
Nombre d'habitatges lliures	9		
Nombre d'habitatges	16		
Densitat (hbtges/ha)	20		

2. Quadre de superfícies

Clau	Superfície (m ² s)	(%)	Edificabilitat (m ² st/m ² s)	Sostre (m ² st)	Densitat (hbtges/ha)	Habitatges (hbtges)
Total zones	7.560	93,03	0,32	2.438	21	16
X Viari	566	6,97				
Total sistemes	566	6,97				
TOTAL SECTOR	8.126	100,00	0,30	2.438	20	16

3. Sistema d'actuació

Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

4. Altres condicions

El Pla de Millora Urbana resoldrà la ordenació volumètrica del sector. La granja en desús podrà ser rehabilitada o substituïda.

Se cediran a l'ajuntament els espais destinats a sistemes d'acord amb la ordenació que estableixi el Pla de Millora Urbana.

El Pla de Millora Urbana reservarà un mínim del 10% del sector per a sistema d'espais lliures i un mínim del 5% del sector per a sistema d'equipaments.

Se cedirà a l'ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament de sector.

Es reservarà un total del 30% del sostre edificable, equivalent a 7 habitatges, per als habitatges de protecció pública previstos a l'article 57,3 LU (redactat modificat per Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre).

Es justificarà la ordenació en relació a les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de sensibilitat acústica del municipi i les normes per a les noves construccions en zones de soroll, d'acord amb l'article 9.7 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

Es justificarà el compliment de les mesures i condicionants de caràcter ambiental definits a l'apartat 4.2 de l'Informe de sostenibilitat ambiental.

Serà necessari aportar informe previ de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) i al Departament de Medi Ambient i Habitatge.

TÍTOL VI. Regulació del sòl no urbanitzable

Capítol 1. Disposicions generals

Art. 179 Delimitació

1. El sòl no urbanitzable comprèn aquelles àrees del territori municipal caracteritzades pel seu interès agrari, forestal, ecològic o paisatgístic, i aquelles altres que s'han considerat inadequades per al desenvolupament urbà en base al concepte de desenvolupament urbanístic sostenible aplicat a aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, d'acord amb l'article 3 LU.
2. La delimitació dels àmbits inclosos en les diverses categories de sòl no urbanitzable es realitza en els plànols O.1 ("Classificació del sòl i Estructura general i orgànica del territori"), a escala 1:5.000.
3. L'ús global principal del sòl no urbanitzable és el rural.

Art. 180 Règim jurídic

Les àrees definides per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal com a sòl no urbanitzable estan sotmeses a les determinacions de la legislació urbanística vigent (arts. 47 i següents LU).

Art. 181 Zones en sòl no urbanitzable

1. En el sòl no urbanitzable es distingeixen les següents zones:
 - Zona 10. Activitats extractives
 - Zona 11. Agrícola
 - Zona 12. Forestal
 - Zona 13. Protecció específica
2. Aquestes zones apareixen delimitades en el plànol en el plànol O.3 ("Qualificacions urbanístiques: sòl no urbanitzable"), a escala 1:5.000.

Art. 182 Intervencions de transformació territorial

Són aquelles que modifiquen la forma del territori, afectant al sòl (divisió parcel·laria, relleu topogràfic), a les infraestructures (construcció o modificació d'accessos i serveis) o a les construccions (disposició o modificació d'edificis o instal·lacions).

Art. 183 Intervencions de transformació del sòl

1. S'entén per estructura cadastral la divisió del territori en finques predials, que són el resultat de la organització de l'espai per al seu aprofitament.

2. La divisió o segregació de finques rústiques de secà o conreu de regadiu es regula pel Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats Mínimes de Conreu, i per la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de Modernització de les Explotacions Agràries. Les segregacions de finques forestals es regulen pel Decret 35/1990, de 23 de gener.
3. Als efectes del règim urbanístic d'autoritzacions es distingeixen les següents intervencions sobre l'estructura cadastral:
 - a) Rectificació de partions, que consisteix en l'ajust dels límits entre dues finques cadastrals colindants, sempre que no impliqui variacions de més del 5% respecte de cada una de les superfícies originals.
 - b) Segregació i agregació simultània entre dues finques, que suposa també una rectificació de partions, encara que en aquest cas la superfície de la peça segregada o agregada no és més gran del 50% de la superfície de la finca de la que se segregava, ni del 100% de la superfície de la finca a la que s'agrega. De no complir-se aquestes condicions, aquest acte es considerarà com a realització successiva de dos actes diferenciats (de segregació i el d'agregació) i, consegüentment, requerirà de dues autoritzacions administratives diferents i independents.
 - c) Agrupació de finques, que consisteix en unir dues o més finques cadastrals en una única finca.
 - d) Parcel·lació, segregació o divisió de finques, que consisteix en dividir una finca cadastral en dues o més finques. Quan es tracti de finques rústiques és competent el Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural.
 - e) Parcel·lació urbanística, que comprèn els actes a què fa referència l'article 183 LU.
4. S'entén per modificació del relleu aquella intervenció que suposi alterar les condicions orogràfiques del territori. Es distingeixen les següents intervencions:
 - a) Roturació, que comprèn les intervencions de manipulació de la coberta fèrtil dels terrenys (incloent les aportacions de terra vegetal) per a preparar-los pel conreu agrícola.
 - b) Explanació, que comprèn les intervencions destinades a convertir un terreny en pendent en altre sensiblement pla, sense entrar en les categories pròpies de l'abancament.
 - c) Abancament, que consisteix en l'aterrament d'un terreny en pendent en plànols sensiblement horitzontals aptes per al desenvolupament d'activitats, mitjançant extraccions i replens i murs de contenció que els estableixen.
 - d) Extracció, que comprèn intervencions d'aprofitament dels recursos minerals i que normalment impliquen en llur retirada importants transformacions de l'orografia dels terrenys.
 - e) Rehabilitació orogràfica, que comprèn intervencions que, amb moviments de terres i construcció d'elements suport, tenen per objecte disminuir l'impacte paisatgístic i refer en la mesura del possible l'orografia original de terrenys afectats per alguna intervenció.

Art. 184 Intervencions de transformació de les infraestructures

1. S'entén per intervencions de transformació de les infraestructures aquelles que comporten l'execució material d'elements a través dels quals es produeix la circulació o la portada de serveis urbanístics, i en base als quals s'estructura l'ús del territori, al que ofereixen accés o servei.
2. La classificació a efectes del règim normatiu d'autorització de les possibles intervencions en la xarxa d'accessos i serveis atén a la naturalesa de l'actuació

(conservació, millora, ampliació i nova planta) i a la tipologia de l'element (senders, pistes, camins, carreteres, tipus de xarxa, etc.).

3. Atenent a la seva naturalesa, ús i posició en relació a les activitats desenvolupades en sòl no urbanitzable es distingeixen tres categories de camins:

a) Xarxa principal.

Formada per aquells camins que donen suport a les activitats desenvolupades en sòl no urbanitzable i accés als diversos sectors del territori municipal. Aquests camins venen específicament recollits en el plànol O.1 ("Classificació del sòl i Estructura general i orgànica del territori"), a escala 1:5.000..

b) Camins d'accés.

Són aquells camins secundaris que partint de carreteres o camins de la xarxa principal ens porten a construccions o paratges allunyats d'aquests.

c) Camins interns d'una explotació.

Són aquells camins localitzats dins d'una finca i directament relacionats amb l'activitat de la mateixa.

Art. 185 Intervencions de construcció

S'entén per intervencions de construcció totes aquelles que es concretin en la col·locació sobre el territori de volums edificats, siguin nodes de servei (dipòsits, depuradores, estancs, etc.) o edificacions (incloent les que tenen destí agrícola, productiu, residencial, turístic, etc.).

Capítol 2. Disposicions específiques

Art. 186 Disposicions relatives a l'estructura cadastral

1. Es prohibeixen les parcel·lacions, segregacions o divisions de finques que impliquin fraccionament de les inscrites registralment en el moment de l'aprovació inicial d'aquest document. Es considera com a finca el conjunt de parcel·les confrontades pertanyents a un mateix propietari. Quan es tracti de finques rústiques és competent el Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural.
2. La finca mínima admesa és aquella que s'ajusta a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes a l'Annex del Decret 169/1983, de 12 d'abril sobre unitats mínimes de conreu i al Decret sobre unitats mínimes forestals:
 - Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 4,50 ha
 - Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1 ha
 - Unitat mínima de producció forestal: 25 ha
3. S'entén per unitat mínima d'explotació productiva el conjunt de finques que suportin activitats productives desenvolupades per un mateix titular en diferents règims de tinença de la terra (propietat, arrendament o d'altres). Per a tenir consideració d'unitat d'explotació productiva és condició necessària que el conjunt de terres o propietats incloses en la mateixa estiguin destinades a usos agrícoles o forestals en rendiment.

Art. 187 Disposicions relatives a la modificació del relleu

1. Aquelles intervencions que suposin alterar les condicions orogràfiques d'un territori requeriran llicència municipal (excepte l'habitual roturació agrícola) i llur autorització vindrà condicionada a l'obtenció prèvia o simultània d'aquella referida a l'activitat (residencial, extractiva) o de la intervenció (traçat d'infraestructures, edificació), que l'origina i en base a les quals es justifica i, per tant, d'acord al projecte d'obres o pla de tasques pertinents.
2. Els terraplens superiors a 50 cm (sempre i quan el volum aportat sigui superior a 10.000 m³ de terres alienes a la mateixa finca, o que no estiguin emparades per la llicència o l'autorització d'un altra activitat), requeriran projecte tècnic. En tot cas, caldrà garantir l'ús agrícola del sòl després de la intervenció.

L'autorització d'un terraplè estarà condicionada a les següents condicions:

- a) l'estrat superior final del terreny (1 metre) estarà format per terres agrícoles (sense pedres o amb un diàmetre inferior a 5 cm); per sota d'aquest estrat s'admeten terres amb pedres d'un diàmetre màxim de 30 cm;
 - b) el pendent màxim final dels camps no serà superior al 12% (zones clau 12 i 13a) o al 5% (zones clau 13b i 13c)
 - c) els paraments verticals de contenció (o esculleres) tindran una altura màxima de 2,50 metres (zones clau 12 i 13a) o de 1,50 metres (zones clau 13b i 13c); no es poden utilitzar talussos de contenció diferents de les esculleres; i
 - d) es garantirà la existència de desguassos suficients per a les aigües d'escolament.
3. Quan es tracti d'intervencions que tinguin per objecte la millora de finques rústiques mitjançant moviments de terra i obres de desmuntatge o explanació de sòl no urbanitzable, que s'efectuïn amb aportació de terres alienes a la mateixa finca procedents d'obres de construcció o que no estiguin amparades per la llicència d'un altra activitat, s'actuarà d'acord amb les previsions del Decret 396/2006, de 17

d'octubre, pel qual es regula la intervenció ambiental en el procediment de la llicència urbanística per a aquest tipus d'intervencions.

Art. 188 Disposicions relatives a la construcció d'accessos

1. Es conservaran els camins rurals actualment existents. Es prohibeix expressament l'obertura de nous camins pels particulars, excepte aquells interns a l'explotació i relacionats amb l'activitat agropecuària o els expressament previstos en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
2. S'estableixen les següents categories de vies:
 - a) La xarxa principal de camins rurals (clau Xr) és aquella formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat. Inclou els camins principals de la xarxa bàsica, els camins secundaris i els camins veïnals. La zona de servitud serà de 4 metres
 - b) La xarxa de camins d'accés i els camins interns o veïnals.
3. El Pla d'ordenació urbanística municipal inclou en el sistema hidrològic la totalitat dels desguassos naturals situats en sòl no urbanitzable, fins i tot aquells que en l'actualitat han adquirit altres usos.
4. Com a norma general, s'estableix un ample màxim de 4 metres per als camins agrícoles existents, i de 5 metres pels camins de nova obertura. Tot camí de 3 metres o menys serà únicament per a vianants. Els camins de nova obertura no podran implicar desforestació o modificació del règim d'escorrenties que comporti erosió del sòl.
5. Els projectes de nous camins públics no contemplats en aquest Pla requeriran la declaració d'utilitat pública i una memòria justificativa del traçat escollit davant altres alternatius, que s'acompanyarà d'una avaluació de l'impacte ambiental i se sotmetrà a un mes d'informació pública, essent preceptiu l'informe dels departaments competents de la Generalitat de Catalunya.
6. No es permetrà cap tipus d'obertura que pugui donar lloc a operacions de parcel·lació.
7. En les zones de servitud no es permet realitzar obra nova; les tanques i murs de contenció de les parcel·les agrícoles es construiran fora de la zona de servitud (excepte quan es demostrï la inexistència de solucions alternatives)

Art. 189 Disposicions relatives a la construcció d'edificis

1. Tota nova edificació haurà de justificar el compliment de les condicions d'aïllament, havent de distar de qualsevol altre edificació un mínim de 100 metres; no dependre, ni servir a altres edificacions; no compartir cap element propi amb altra edificació de diferent propietat; no compartir amb altra edificació més de dues infraestructures bàsiques, de les recollides en la Llei 6/1998, de 13 de abril.
2. Només s'admeten com a noves construccions, respectant en qualsevol cas les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable, les pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica, així com les destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació. Aquestes construccions requereixen prèvia llicència municipal.
3. S'admet la reconstrucció, rehabilitació i ampliació de les masies i allotjaments rurals actuals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques i que hagin estat incloses en el Catàleg de masies i cases rurals, d'acord amb les condicions i usos establerts en la corresponent zona. La

consolidació o ampliació d'una edificació està condicionada a la inscripció de la indivisibilitat de la finca en el Registre de la Propietat.

- Es prohibeix la utilització del subsòl per a qualsevol destinació tret de les mines d'aigua, els pous i els hipogeus, així com per l'emplaçament d'instal·lacions tècniques que, en tot cas, hauran de respectar les condicions morfològiques dels terrenys i la vegetació, a més dels elements del patrimoni natural i arqueològic.
- La condició de finca mínima serà, en tot cas, necessària per a poder construir una edificació. Es consideren edificacions: els habitatges rurals; els magatzems agrícoles, oberts o tancats; les construccions pecuàries; i les instal·lacions de conreu protegit. No es consideren edificacions les instal·lacions de conreu protegit que compleixin les condicions previstes a l'Ordre de 25 d'octubre de 1988 del DARP. Es requerirà igualment la condició de finca mínima per a l'implantació d'instal·lacions de conreu protegit no considerades com a edificació. Quan es tracti de finques rústiques és competent el Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural.
- Únicament es consideren emplaçaments aptes per a l'habitatge rural els relacionats en el Catàleg de masies i cases rurals. La resta d'habitatges construïts en sòl no urbanitzable no vinculats a una explotació agrícola o forestal –i que no corresponguin a una edificació inclosa en dit Catàleg-, estaran en situació de fora d'ordenació.
- Als efectes d'autoritzacions per a la construcció d'edificacions i instal·lacions, segons les condicions de cada zona, la finca mínima serà, amb caràcter general, la que figura en el quadre annex a aquest article. La finca mínima en la zona forestal (clau 12) serà coincident amb la unitat mínima de producció forestal (actualment, 25 ha).

Clau	Zona	Hbtge.rural	Magatz.agr.	Const.pebruar.
10	Activitats extractives	6	5	5
11	Agrícola	6	5	5
12	Forestal	25	25	

Finca mínima en sòl no urbanitzable segons zona i ús

Superfícies en hectàrees (ha)

Art. 190 Altres disposicions

- Els projectes de captació d'aigües subterrànies quedaran sotmesos a l'autorització preventiva de l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb el procediment administratiu establert pel reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril. Les canalitzacions hauran d'emascarar-se en el paisatge i seran preferentment enterrades.
- En el conjunt del sòl no urbanitzable es prohibeix la col·locació de qualsevol tipus d'anunci publicitari, excepte aquells rètols d'indicació de carreteres o localitats. Els existents hauran d'ésser retirats pels anunciants en el termini màxim d'un any, a comptar des de la data d'aprovació definitiva de les presents normes urbanístiques.
- Els abocaments s'admetran únicament en els llocs que l'ajuntament assenyali per a tal fi.
- En totes les àrees no construïdes dins de l'àmbit de rieres (franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn 10 anys) només es podran dur a terme tasques de manteniment de la vegetació destinades a afavorir-ne

un creixement equilibrat i a mantenir, a la vegada, una capacitat hidràulica mínima. Aquest àmbit apareix delimitat com a sistema hidrològic (clau H) en el plànol O.1 ("Classificació del sòl i Estructura general i orgànica").

Art. 191 Actuacions específiques d'interès públic

1. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que hagin d'emplaçar-se en el medi rural. Les actuacions específiques d'interès públic seguiran el procediment establert en la legislació vigent (art. 48 LU).
2. S'entendran d'interès públic les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural i d'esbarjo o de lleure a realitzar a l'aire lliure i amb les mínimes i imprescindibles obres i instal·lacions adequades a l'ús del qual es tracti. Igualment gaudeixen d'interès públic els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, així com les instal·lacions de telecomunicacions, obres d'infraestructura hidràulica general, d'abastament, de subministrament i sanejament d'aigües, de tractament de residus, de producció d'energia, a partir de fonts renovables, i d'altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
3. L'autorització de les actuacions específiques d'interès a que es refereix l'apartat anterior haurà de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals, per l'existència de riscos naturals o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.
4. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable estan subjectes a la tramitació de la llicència urbanística municipal.
5. Les condicions d'edificació i parcel·lació seran les que s'indiquen en l'article següent.

Art. 192 Plans especials urbanístics

1. Els Plans especials urbanístics que, eventualment, desenvolupin un determinat àmbit en sòl no urbanitzable, vincularan els propietaris o promotors a la cessió i urbanització dels accessos i espais lliures, així com a la urbanització i manteniment de la vialitat interna, serveis i previsió d'aparcaments necessaris en funció de l'activitat prevista.
2. En els Plans especials per a la implantació d'actuacions específiques d'interès públic, les cessions obligatòries seran com a mínim el 15% de la superfície total, destinades a espais lliures de domini i ús públic.
 - a) La superfície màxima de l'actuació serà de 6.000 m²
 - b) La superfície ocupada màxima tant per a l'edificació com per a les instal·lacions de qualsevol tipus, inclòs l'aparcament, no serà mai major del 10% de la parcel·la.
 - c) La construcció d'edificis per als usos previstos i activitats complementàries no superarà la edificabilitat màxima de 0,05 m² de sostre/m² de sòl. L'alçada màxima serà de 7 metres mesurats en qualsevol punt del terreny.
 - d) Cal preveure espai d'aparcament suficient en funció de l'activitat prevista.
 - e) Les instal·lacions esportives seran a l'aire lliure.

Capítol 3. Disposicions particulars de cada zona

Art. 193 Zona 10. Activitats extractives

1. S'inclouen en aquesta zona els àmbits englobats en sòl no urbanitzable on és possible desenvolupar activitats extractives, d'acord amb la normativa sectorial aplicable.
2. La ordenació d'aquest àmbits justificarà la seva integració paisatgística respecte dels entorns, així com el seu impacte visual des d'on es pugui produir. Els projectes inclouran el corresponent estudi ambiental i paisatgístic.
3. El tipus d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada
4. Ús d'activitat extractiva.
 - a) En aquesta zona s'admet la extracció de sorres i graves sempre que estigui degudament autoritzada per l'organisme competent en la matèria i d'acord amb la legislació sectorial corresponent. També s'admet l'activitat de classificació, magatzem i primer tractament dels àrids amb equips mòbils, mentre duri l'extracció, i que caldrà retirar al finalitzar aquesta. La planta cal que estigui adaptada a la Llei 3/1998 i al Decret 50/2000 d'Adequació. En cas contrari, l'ajuntament procedirà d'acord amb la legislació vigent a efectes de restaurar la legalitat urbanística.
 - b) L'ajuntament exigirà la constitució d'un aval bancari o la fiança adequada, prèvia a la llicència municipal, suficient per a garantir la completa restauració paisatgística del lloc una vegada finalitzada l'activitat, d'acord amb la Llei 12/1981, de 24 de desembre i el Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives. L'ajuntament podrà complementar la garantia en el cas que estimi insuficient la que s'acrediti que s'ha constituït pel mateix motiu davant el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat.
 - c) La concessió de la llicència queda subjecte a la efectiva restauració paisatgística, certificada pel tècnic competent, d'altres explotacions anteriors situades en el terme municipal en terrenys del mateix propietari o quina activitat extractiva hagi estat gestionada pel mateix concessionari. La restauració implica l'anivellament de la cota dels terrenys respecte de l'entorn (amb l'aportació de terres adequades, quedant expressament prohibit el reblert amb runa), la descontaminació i neteja dels sòls i la replantació amb espècies vegetals autòctones i congruents amb les de l'entorn. En el supòsit que existeixi un Programa de Restauració, aprovat pel Departament de Medi Ambient, la restauració s'ajustarà a les condicions establertes en dit programa.
 - d) Les extraccions de caràcter puntual al peu de carreteres i camins rurals i forestals no són permeses si no existeix un projecte aprovat de millora o de nou traçat pel camí o la carretera.
 - e) S'admeten únicament les edificacions de servei previstes en l'autorització. Els accessos a la explotació estaran degudament senyalitzats i mantinguts pel titular de l'activitat
 - f) Una vegada finalitzada l'activitat es procedirà a la restauració paisatgística del lloc, restituint les rasants originals del terreny, eliminant els accessos provisionals i procedint a la revegetació dels terrenys, segons les espècies vegetals adients. A tal efecte es redactarà i aprovarà el corresponent projecte de restauració ambiental i paisatgística.

- g) La llicència podrà atorgar-se per fases, de tal manera que no es concedirà llicència per a una fase determinada en tant no s'hagi efectivament executat la restauració paisatgística corresponent a la fase precedent.

Art. 194 Zona 11. Agrícola

1. S'inclouen dins d'aquesta zona els àmbits que reuneixen les condicions més favorables per l'adequat desenvolupament d'aquesta activitat.
2. El principal objectiu en aquesta zona és la defensa de les àrees agrícoles a través de la preservació dels sòls de major capacitat agrològica i de major extensió territorial, protegint alhora un dels recursos paisatgístics que han estat tradicionalment associats a aquest àmbit del territori municipal.

Art. 195 Règim general d'usos i activitats en zona agrícola

1. L'ús global o principal és el rural. Les activitats admissibles en aquesta zona són les agrícoles i les de lleure lligat a la natura, sempre que es pugui compatibilitzar el seu desenvolupament amb les activitats productives tradicionals i amb la seva integració en el paisatge.
2. Es consideren igualment admissibles, en tant que usos específics:
 - a) les activitats ramaderes;
 - b) els conreus agrícoles intensius o extensius, de rec o de secà;
 - c) l'habitatge rural, lligat directament a l'explotació dels recursos primaris, amb un màxim de 200 m²st.;
 - d) el magatzem agrícola, les activitats d'agroelaboració, i els cultius sota cobert
 - e) les activitats turístiques rurals a partir exclusivament de la rehabilitació de construccions existents i d'acord amb la Llei sectorial 13/2002, de 21 de juny, de Turisme;
 - f) les instal·lacions hípiques;
 - g) les activitats de lleure i educació mediambiental;
 - h) els vivers; i,
 - i) els centres de jardineria.
3. Aquests usos s'adequaran a les previsions establertes en l'article 47 LU. Els usos previstos en l'article 47,4 LU, amb un sostre superior als 200 m²st, quan resultin admissibles a tenor del que disposa l'apartat 5 del mateix article, han de sotmetre's al procediment de l'article 48 LU.
4. Es consideren activitats prohibides tota la resta, i en particular:
 - a) les residencials, excepte la dels habitatges vinculats a una explotació agrícola o les residències col·lectives en edificis existents;
 - b) les turístiques i dotacionals que impliquin edificacions de nova planta (instal·lacions esportives, campaments de turisme, càmpings o caravànings, construccions hoteleres, etc.);
 - c) les productives amb qualsevol tipologia d'edificació o construcció industrial.

Art. 196 Règim general d'intervencions de transformació territorial en zona agrícola.

1. S'admeten les intervencions de roturació, abancament, explanació i rehabilitació orogràfica en les àrees de conreu.
2. Es prohibeixen les intervencions d'extracció d'àrids i sorres, i tot tipus d'instal·lacions i d'infraestructures vinculades al desenvolupament d'aquest tipus d'activitats.
3. Es prohibeixen les intervencions de construcció d'accessos, les seves instal·lacions annexes, temporals o no, i la construcció d'instal·lacions al servei de la carretera o d'entreteniment de l'obra pública, excepte les infraestructures territorials que ineludiblement hagin de localitzar-se en aquestes unitats.
4. Els tipus de construccions i instal·lacions admissibles són els destinats a les explotacions agrícoles que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca (cases rurals, granges, masos, corts), així com aquelles construccions auxiliars destinades a conservar o transformar els productes de la mateixa explotació.
5. S'entén que una edificació està al servei d'una explotació agrícola quan s'ubiqui en l'àmbit de l'explotació, respongui al tipus de conreu que en l'explotació es desenvolupa, o serveixi per aprofitar productes o subproductes obtinguts de l'explotació principal.
6. Es consideren construccions auxiliars de l'ús agrícola aquelles instal·lacions destinades a guardar bestiar, eines, màquines i productes agrícoles (petits magatzems, casetes d'eines, sitges, basses de rec, dipòsits, tallers), sempre que es justifiqui convenientment la seva necessitat.

Art. 197 Condicions d'edificació en zona agrícola

1. Per aixecar noves edificacions vinculades a l'explotació agrícola (residencials o per altres usos) s'hauran de complir les següents condicions:
 - a) La superfície mínima de la finca serà la establerta amb caràcter general al quadre de l'article 188, i la longitud mínima del seu front a un camí principal de 100 metres, llevat del cas de les parcel·les ja edificades a l'entrada en vigor d'aquest Pla, que no hauran de complir aquesta exigència.
 - b) Tota nova construcció tindrà caràcter aïllat, no permetent-se paràmetres tancats que poguessin ésser susceptibles de convertir-se en parets mitgeres.
 - c) Tota construcció haurà de separar-se un mínim de 10 metres de qualsevol partió i 15 metres de tota via pública o camí, sense perjudici de majors distàncies assenyalades pels organismes titulars de la via. En tots els casos s'haurà de sol·licitar de l'oficina tècnica municipal el replanteig de l'eix de la via.
 - d) Les construccions no superaran en cap punt del terreny els 7,00 metres d'alçada màxima en cimera, equivalents a dues plantes, a menys que per motius tècnics o funcionals l'ajuntament admeti puntualment una major alçada.
 - e) La forma exterior de l'edificació, els materials constructius, acabats i colors hauran d'adaptar-se als tradicionals de la zona en què aquesta s'ubiqui. Han d'utilitzar-se materials, textures i composicions volumètriques pròpies del medi rural. Les parets de tancament es pintaran amb colors de la gamma terrosa. Es prohibeixen els dipòsits d'aigua vistos en coberta.
 - f) En les parcel·les ja edificades tota nova construcció s'haurà de disposar a una distància màxima de 25 metres de la masia o casa rural.
 - g) Totes les construccions que allotgin activitats ramaderes (amb excepció de les hípiques) hauran de guardar una distància mínima de 500 metres a qualsevol altra granja o habitatge, o al límit del sòl urbà.
2. Les masies i cases rurals ja existents que s'inclouen en el Catàleg, podran rehabilitar-se. Podran ampliar-se, per una sola vegada, sense que el volum ampliat pugui sobrepassar el 10% del volum construït a la data de l'aprovació inicial d'aquest Pla.

3. S'admet una sola construcció per explotació com a ús de magatzems agrícola, sempre que estigui vinculada a l'explotació agrícola familiar o al propietari-productor dels terrenys. La part de finca vinculada a l'edificació per aplicació de les normes sobre finca mínima quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a indivisible. Els magatzems agrícoles han de complir també les següents condicions:
 - a) L'espai interior no podrà ser compartimentat si no és per raons de caràcter tècnic o de seguretat;
 - b) Estan expressament prohibides les construccions amb materials de recuperació no destinats a la funció constructiva; les construccions hauran de garantir en les seves parts externes una harmonia amb l'entorn;
 - c) Els magatzems auxiliars mantindran una distància mínima de 10 metres respecte el límit de la finca i a les canalitzacions identificades com a integrants de la xarxa de rec i drenatge, i una distància màxima de 50 metres respecte de l'habitatge; si la seva alçada és superior a 7 metres, la distància als límits augmentarà 0,50 metres per metre d'alçada, llevat que el límit correspongui al costat sud de la finca;
 - d) La llicència que autoritzi els nous magatzems quedarà condicionada a l'enderroc d'altres elements construïts fora d'ordenació que pugui haver a la finca de referència i que siguin incompatibles amb els objectius d'aquesta normativa.

4. Els centres de jardineria estan sotmesos a prèvia llicència d'activitat i han de complir les següents condicions:
 - a) Acreditar una superfície superior a la unitat mínima de cultiu, segons Decret 169/1983, de 12 d'abril, que adquirirà la condició de mínima i indivisible en el municipi. Caldrà acreditar que la finca on s'implanti el centre, desenvolupa activitats de conreu o viver d'espècies vegetals.
 - b) Acreditar les superfícies mínimes per a cada tipus de construcció que contingui el centre (hivernacles, magatzem, etc.)
 - c) La part de la finca vinculada a l'edificació per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terrenys quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a finca indivisible.
 - d) El centre donarà front a una via urbana o camí principal de la xarxa bàsica.
 - e) El centre no causarà perjudici a les finques limítrofes.
 - f) La superfície de venda del centre no superarà els 1.000 m²
 - g) Els centres hauran de tenir una superfície de plantes vives que ocupi com a mínim el 80% de la superfície total de venda.
 - h) Les alçades i tipologies edificatòries s'ajustaran a les establertes genèricament en el punt 1 d'aquest article.
 - i) Els paviments d'aparcaments i accessos seran de grava o sauló; es prohibeixen expressament els paviments no permeables.
 - j) Les edificacions ocuparan com a màxim el 10% de la finca, entesa com el conjunt de parcel·les pertanyent a la mateixa explotació i que estiguin confrontades. Les superfícies destinades a accessos i aparcament no superaran el 20% de la superfície de la parcel·la, amb independència de la superfície de l'edificació. S'han de preveure 5 places d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda.

5. Només s'autoritzaran els tancaments de les finques en les façanes que donin enfront de vies d'ús general o a camins de la xarxa rural bàsica, sempre sotmesos a prèvia llicència municipal. Excepcionalment, amb informe favorable de les administracions competents, es podran autoritzar, per raons de seguretat, altres tancaments complementaris. Els tancaments s'hauran d'ajustar a les següents condicions:

- a) Es construiran amb xarxa de tensió simple torsió o soldada, lacada verda (RAR 6005) amb obertura mínima de 50 mm.
- b) No es permet la utilització de materials de recuperació no destinats a la funció de tancament; les tanques han de garantir una harmonia amb l'entorn.
- c) No s'autoritzen tancaments opacs o murs que privin la visió del paisatge; en el cas de tancaments vegetals, caldrà reservar un espai mínim de 2 metres lineals per façana amb tancament visible per a la visió del recinte.
- d) Les tanques no vegetals tindran una alçada màxima de 1,80 metres, que s'amidarà respecte el terreny natural en cada punt

Art. 198 Zona 12. Forestal

S'inclouen dins d'aquesta categoria els àmbits boscosos que per llur interès natural, ecològic i paisatgístic han d'ésser exclosos dels processos d'urbanització o edificació i quedar subjectes a intervencions de conservació i millora. Els objectius primordials d'aquesta categoria de sòl són els de garantir la protecció i conservació de les àrees forestals i dels recursos naturals associats així com la preservació de la seva estructura física, i els valors paisatgístics associats, així com fomentar la reforestació dels espais actualment sense massa arbòria.

Art. 199 Règim general d'usos i activitats en zona forestal

1. Es consideren activitats admissibles en zona forestal les de lleure lligat a la natura i aquelles altres compatibles amb les mateixes i amb els objectius de protecció enunciats, sempre que es garanteixi que poden ser tolerades pel medi natural sense un deteriorament apreciable dels seus valors.
2. Dins d'aquestes darreres es consideren activitats compatibles:
 - a) les relacionades amb l'explotació de recursos vius, excepte la tala d'arbres, quan no estigui dirigida estrictament al manteniment, d'acord amb la gestió forestal sotmesa a l'intervenció administrativa de l'Administració Forestal, mitjançant règim d'autorització o de comunicació, segons la naturalesa de les distintes espècies.
 - b) les turístiques recolzades en edificacions existents legalitzades,
 - c) les agrícoles, exclusivament en zona agrícola, quan la finca estigui qualificada parcialment com a zona agrícola i com a zona forestal, on les superfícies computables respectives seran les del quadre de l'article 190. La finca mínima en finques amb les dues qualificacions s'obtindrà a partir de la proporció que resulta de la finca mínima necessària pe a cada ús i en cada qualificació. En aquest cas, les edificacions se situaran en la part de la finca qualificada com a zona agrícola.
3. Es consideren activitats prohibides tota la resta. Es prohibeixen expressament les activitats extractives.

Art. 200 Règim general d'intervencions de transformació territorial en zona forestal

1. Es prohibeixen les obres de roturació, explanació o abancament, i en especial, les d'extracció d'àrids i sorres, i tot tipus d'instal·lacions i infraestructures. S'admeten, en canvi, les obres de rehabilitació orogràfica quan estiguin encaminades a la regeneració hídrica de la zona.
2. Es prohibeixen els moviments de terres que puguin comportar riscos d'acceleració artificial de l'erosió, especialment en aquells terrenys que, per llurs característiques de

pendent o altres, resulten més vulnerables, com és el cas dels careners i les torrenteres.

3. Es prohibeixen les intervencions relatives a la construcció d'accessos, les seves instal·lacions annexes, temporals o no, i la construcció d'instal·lacions al servei de les carreteres o d'entreteniment de l'obra pública.
4. Es prohibeix la construcció d'edificis, excepte els centres pedagògics vinculats a les característiques del medi (centres d'interpretació) i els previstos en el planejament.
5. S'admeten excepcionalment edificis i instal·lacions vinculades a les obres públiques, tals com obres de protecció hidrològica; tanques, xarxes d'infraestructura de caràcter general de tipus energètic, hidràulic (xarxa de rec), de sanejament o abastament d'aigües, quan es demostrï la ineludible necessitat de la seva localització en aquestes zones.
6. S'admet l'explotació forestal selectiva i controlada, sempre que no suposi la desforestació o augmenti el perill d'erosió del sòl.

Art. 201 Zona 13. Protecció específica

1. Correspon als àmbits on es protegeixen determinats valors, pels quals es considera necessari redactar un projecte específic de protecció dels elements que cal preservar i, si cal, millorar mitjançant la gestió municipal activa.
2. Els valors a que es fa referència són els següents:
 - a) Subzona 13pp: protecció paisatgística. Visuals sobre el nucli urbà, espai lliure permanent no edificat.
 - b) Subzona 13ph: protecció hidrogràfica. Vegetació de ribera, marges del riu, paisatge fluvial.
 - c) Subzona 13e: protecció patrimonial. Edificis i elements del catàleg de béns protegits, jaciments arqueològics, valors naturals especials, elements vegetals singulars.
 - d) Subzona 13pLIC: protecció Xarxa Natura 2000 (pLIC "Riu Fluvià"). . Comprèn aquells sòls que formen part de l'àmbit de protecció especial de la Xarxa Natura 2000 (pLIC "Riu Fluvià").
3. En aquesta zona s'admeten únicament els usos rurals compatibles amb els valors que es protegeixen i, en el seu cas, amb la normativa sectorial vigent.
4. En aquesta zona no s'admeten noves edificacions de cap tipus, llevat de les ja existents, que quedaran sotmeses al que disposen la Llei i el Reglament d'Urbanisme.
5. Els projectes de protecció atendran a
 - a) els requeriments específics dels valors a protegir;
 - b) la regulació dels usos i activitats compatibles i les actuacions necessàries per a preservar-los i millorar-los;
 - c) la rehabilitació o millora de les edificacions existents protegides, o el seu enderrocament quan no sigui compatible amb el valor que es protegeix.
 - d) la conservació dels camins;
 - e) la plantació o restauració de pantalles vegetals de protecció.
6. Quan en els sòls qualificats com a subzona 13ph (protecció hidrogràfica) existeixin activitats extractives, o en les noves que s'aprovin dins dels àmbits inundables, quedaran obligades a executar (o, en el seu cas, formular prèviament) el programa de restauració en tot aquest àmbit, amb l'objectiu de recuperar el relleu i la morfologia natural dels terrenys i els valors protegits.

7. Quan els valors que es protegeixen en la subzona 13e (protecció patrimonial) es refereixin a jaciments arqueològics no delimitats o no excavats, en qualsevol classe de sòl, s'assenyala únicament el perímetre (línia homotètica de 100 metres) que indica l'àrea de possible localització del jaciment. Qualsevol actuació en aquest perímetre precisarà d'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Generalitat de Catalunya, quines prescripcions seran vinculants i substituiran el projecte de protecció. En aquest cas es mantenen les qualificacions urbanístiques corresponents.
8. La subzona 13pLIC (protecció Xarxa Natura 2000 pLIC "Riu Fluvià") inclou l'àmbit delimitat en els plànols d'ordenació, que es corresponen amb la delimitació del pLIC "Riu Fluvià", aprovada per acord GOV/112/2006, vigent en tant no s'aprovi una més detallada. En aquests sòls són d'aplicació les condicions específiques establertes a les Directrius de gestió dels espais de la Xarxa Natura per als espais d'aigües continentals, contingudes a l'Annex II.2 de l'acord GOV/112/2006. No s'autoritzaran noves activitats extractives, ni ampliació de les existents, en el domini públic hidràulic i les àrees amb presència de boscos i bosquines de ribera. Pel que fa a les existents, un cop finalitzada la fase d'explotació, la restauració de la superfície afectada haurà de fer-se de manera que sigui òptima pels hàbitats i les espècies d'interès comunitari presents a l'espai protegit. Es fomentarà la restauració i millora de les àrees afectades per activitats extractives en el passat.

TÍTOL VII. REGLAMENTACIÓ DELS USOS

Capítol 1. Classificació i definició dels usos

Art. 202 Classificació general

Segons la seva funció urbanística s'estableixen els usos admissibles i els prohibits, els usos globals o principals, així com els usos específics i els complementaris.

Art. 203 Classificació dels usos segons la seva funció urbanística

1. Usos admissibles i usos prohibits:
 - a) S'entén per ús admissible aquell la implantació del qual és permesa pel Pla.
 - b) S'entén per ús prohibit aquell la implantació del qual no és permesa pel Pla.
2. Usos principals o globals, usos específics i usos complementaris:
 - a) S'entén per ús global o principal el que és dominant en un sector o àmbit de planejament
 - b) S'entén per ús específic el que correspon a cada zona en funció de les seves característiques pròpies.
 - c) S'entén per ús complementari aquell que és també admissible per la seva estreta relació amb l'ús principal o específic, segons la regulació que estableixi el planejament derivat que ordeni un sector de planejament.
3. Usos compatibles i usos incompatibles:
 - a) Són usos compatibles aquells la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global o principal. Correspon al planejament derivat la definitiva admissió d'aquests usos, i l'establiment, si és el cas, de mesures o limitacions per a assegurar la no pertorbació dels usos globals i complementaris.
 - b) Són usos incompatibles aquells la implantació dels quals és contradictòria amb l'ús global o principal.

Art. 204 Definició dels usos principals o globals

El present Pla d'ordenació urbanística municipal distingeix i defineix els següents usos globals o principals:

1. Residencial (R)

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per a aquesta funció en habitatges. Dins de l'ús residencial es distingeixen els usos específics d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

2. Rural (Ru)

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, predominantment agrícoles o ramaderes, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació.

3. De comunicacions (C)

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport viari, ferroviari i portuari.

4. De serveis tècnics (ST)
Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.
5. D'equipaments comunitaris (E)
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 en la ciutat.
6. D'espais lliures (V)
Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans.

Art. 205 Definició dels usos específics

El present Pla d'ordenació urbanística distingeix i defineix els usos específics següents:

1. Habitatge unifamiliar (u)
Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent o exclusiu.
2. Habitatge plurifamiliar (p)
Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb accés i elements comuns.
3. Comercial (c)
És el que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques. No s'admeten els grans establiments comercials definits per la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.
4. Terciari: oficines i serveis (of)
Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.
En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.
5. Serveis professionals (pr)
Comprèn exclusivament els despatxos professionals de petita o mitjana dimensió.
6. Hotel·ler (h)
Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions i, en general, tots aquells establiments del sector de l'hostaleria i els seus serveis, d'acord amb la legislació vigent.
7. Residencial - Hotel·ler (rh)
Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament estable en règim d'hotel amb la possible inclusió de serveis especialitzats en funció de la finalitat prevista com les residències per a la gent gran, o altres residències especialitzades.
8. Restauració (r)
Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

9. Magatzem (m)

S'entén per magatzem aquell local on es guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos. Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial. Quan es tracti de magatzems agrícoles, compliran les normes específiques pròpies de l'ús principal rural.

11. Tallers mecànics (tm)

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles del ram mecànic i d'electricitat com activitat mixta d'indústria i serveis, compatibles amb l'ús residencial.

12. Tallers artesans (ta)

Comprèn els petits tallers dedicats a activitats artístiques o artesanals.

13. Aparcament (pk)

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

14. Agrícola (ag)

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

15. Ramader (rm)

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

16. Forestal (fo)

Comprèn l'activitat de manteniment, regeneració i extensió dels boscos. També s'inclouran aquelles activitats silvícoles necessàries per dur a terme la funció principal definida anteriorment.

17. Viari (v)

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.

18. Ferroviari (fv)

Comprèn les activitats pròpies de les línies de ferrocarril a cel obert existents, en projecte o simplement previstes pel futur, com també les instal·lacions que ocupen sòl (com per exemple les estacions) directament relacionades amb la xarxa ferroviària i les activitats complementàries.

19. Serveis tècnics i mediambientals (sm)

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats per als serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

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

Formen part d'aquests serveis, a més dels serveis de les companyies, les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i

reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

20. Educatiu (e)

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

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

21. Recreatiu (rc)

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. Comprèn els locals com discoteques, bars-musicals, pubs, whiskeries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

22. Sanitari-assistencial (sa)

Serveis destinats al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars. També comprèn els cementiris i els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils i llars per a la tercera edat, sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i, per tant, no siguin assimilables a usos residencials, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social i altres equiparables.

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

23. Esportiu (sp)

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

24. Cultural (cu)

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

25. Associatiu (as)

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.

26. Religios (rl)

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

27. Administratiu (ad)

Inclou les oficines i serveis de l'administració pública local, autonòmica o estatal, o de les seves empreses i altres organismes relacionats.

28. Funerari (f)

Comprèn els cementiris i els espais relacionats amb els difunts i les cerimònies específiques a ells destinades.

29. De lleure (II)

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

31. Ecològic-paisatgístic (ep)

Comprèn les activitats orientades a la protecció d'espais no edificats que tenen determinades característiques mediambientals o paisatgístiques.

Capítol 2. Regulació general d'usos

Art. 206 Regulació segons el règim jurídic del sòl

1. El present Pla d'ordenació urbanística regula els usos distingint els diferents règims de sòl.
2. En sòl urbà cadascuna de les zones generals té assignat un ús global. La regulació més detallada dels usos específics per les zones del sòl urbà es determina mitjançant l'assignació gradual dels usos principals i específics
3. En sòl urbanitzable, cada sector té assignat un ús global. Dins del sector el Pla parcial urbanístic pot regular més detalladament els usos específics.
4. En sòl no urbanitzable l'ús global serà el definit per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
5. El sòls destinats a sistemes també tenen assignat un ús global.

Art. 207 Desenvolupament de la regulació dels usos

La determinació d'un ús global per a cada zona (en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable) o sistema és competència del Pla d'ordenació urbanística municipal. La seva alteració requereix la revisió o la modificació del Pla. Els usos específics poden ser determinats o complementats pel planejament derivat.

Art. 208 Autorització provisional dels usos específics

1. Els usos específics que s'autoritzin en edificis o instal·lacions fora d'ordenació seguiran el règim general establert en aquestes normes, d'acord amb el que disposen els articles 53 LU. El règim d'edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme és el de l'art.102 LU.
2. Són usos provisionals els que s'estableixen de forma temporal, no precisen de la construcció d'obres o instal·lacions permanents, i no dificulten l'execució del planejament. Aquests usos podran autoritzar-se a precari d'acord amb la legislació vigent. Tanmateix, hauran de desaparèixer i enderrocar-se les obres i instal·lacions a què hagin donat lloc, sense dret a cap tipus d'indemnització, quan l'ajuntament acordi la revocació de l'autorització. En cap cas podran iniciar-se les obres sense que l'autorització acceptada pel propietari s'inscrigui, amb les condicions indicades, en el Registre de la Propietat. Aquesta autorització haurà de renovar-se cada dos anys. En defecte de la renovació es considerarà caducada.

Capítol 3. Limitacions generals d'usos

Art. 209 Nivell d'incidència relativa dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
 - a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi la corresponent ordenança reguladora pugui permetre la seva compatibilitat.
 - b) Que els efectes en l'entorn i en el mediambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:
 - Sorolls i vibracions
 - Contaminació atmosfèrica
 - Aigües residuals
 - Residus sòlids
 - Càrrega i descàrrega
 - Aparcament
 - Olor
 - Radiacions electromagnètiques
 - Risc d'incendi
 - Risc d'explosió
3. Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de la corresponent ordenança reguladora dels usos i les activitats valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Art. 210 Mesures tècniques correctores

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

Capítol 4. Regulació específica de l'ús d'aparcament

Art. 211 Definició

1. S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada per a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. S'entén per aparcament els espais situats en el subsòl, en el sòl, o en edificacions pròpies i les instal·lacions necessàries especials destinades a guardar vehicles automòbils.

Art. 212 Reserva d'espais públics per a estacionament

El planejament derivat haurà de preveure sòl per a estacionaments, en funció dels usos i l'edificabilitat, de manera que s'asseguri suficient espai per a l'estacionament de vehicles automòbils, aplicant en el seu cas els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent.

Art. 213 Condicions dels estacionaments públics

1. En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, manteniment i neteja de vehicles.
2. Amb exclusió dels accessos i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament haurà de preveure's, com a mínim, una superfície de sòl rectangular de 2,20 metres d'ample per 4,50 metres de longitud, si es col·loquen en bateria, i de 2,00 metres d'ample per 5,00 metres de longitud si es col·loquen en filera.
3. Tot espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies rodades, mitjançant una connexió que garanteixi suficient seguretat, principalment per als vianants, i sigui eficient en l'acció i sortida de vehicles. En tot cas, s'haurà de preveure l'accés de forma concordant amb els moviments de trànsit, amb una amplada mínima de 3 metres (o bé de 5 metres quan es projecti doble sentit de circulació).
4. No es permet la circulació ni l'estacionament de camions en tot l'àmbit del nucli antic.
5. El pendent de les rampes no podrà ser superior al 20%.

Art. 214 Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions

1. En les edificacions plurifamiliars de nova planta s'han de preveure les places d'aparcament establertes en l'article següent, com a condició indispensable per a obtenir la llicència. Aquestes places se situaran en l'interior de l'edifici o en sòls d'aprofitament privat de la mateixa parcel·la, a raó d'un mínim de vint metres quadrats per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres. Queden excloses de les condicions anteriors les obres de nova planta o de reforma que se situïn en el nucli antic, quan no sigui possible efectuar el gir o maniobra d'entrada al garatge o quan la construcció de portes i rampes d'aparcament resultin incompatibles o entrin en conflicte amb l'ús de la via pública. En aquests casos l'ajuntament podrà exigir la previsió d'aparcaments alternatius fora de la parcel·la.

2. En les promocions d'habitatges unifamiliars entre mitgeres de nova planta, es preveurà una plaça d'aparcament en cada parcel·la. No s'admeten els aparcaments col·lectius, soterrats o no, pel conjunt de la promoció.
3. Les parcel·les per habitatge aïllat preveuran com a mínim una plaça d'aparcament per parcel·la.

Art. 215 Previsió mínima de places d'aparcament

Aquest Pla defineix l'aparcament com a ús complementari obligatori, amb previsió general d'un nombre de places mínimes (sens perjudici que la normativa zonal o el planejament derivat pugui augmentar aquesta previsió mínima), segons els usos específics següents:

1. Edificis d'habitatge plurifamiliar: una plaça per habitatge. Quan es tracti d'ampliacions d'edificis existents que suposin un augment del nombre d'habitatges, la previsió relativa al nombre de places d'aparcament es podrà situar en altres espais aliens al propi edifici.
2. Edificis d'habitatge unifamiliar: una plaça per habitatge
3. Hotels, residències i similars
 - a) Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça cada 3 habitacions.
 - b) Establiments de 3 estrelles: una plaça cada 5 habitacions.
 - c) Resta d'establiments: una plaça cada 6 habitacions.
4. Edificis destinats a restauració: una plaça cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.
5. Edificis destinats a usos recreatius: una plaça cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.
6. Magatzems: una plaça cada 300 m² o fracció de superfície construïda.
7. Instal·lacions esportives
Una plaça per cada 15 persones d'aforament (o d'usuaris potencials, quan l'aforament no estigui definit) o fracció d'aquest mòdul.
8. Edificis per a dotacions cíviques i culturals: una plaça cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.

Art. 216 Causes d'exempció de les previsions

1. Quan per raons tècniques demostrades (nivell freàtic, mètodes d'excavació extraordinaris, etc.) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.
2. Quan l'excavació de terrenys en pendent suposi apuntalaments als 10 metres, comptats des de la solera del nivell inferior, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

TITOL VIII. DISPOSICIONS RELATIVES AL PAISATGE

Art. 217 Normes generals

1. Els objectius i criteris de protecció, gestió i ordenació del paisatge a nivell municipal, vindran definits segons el Catàleg de Paisatge de Catalunya, que la Llei 8/2005, de 8 de juny de protecció, gestió i ordenació del paisatge defineix com a eina.
2. Qualsevol activitat o implantació d'usos s'ha de realitzar de manera que es minimitzi el seu impacte negatiu sobre el paisatge.
3. S'ha d'evitar la localització de qualsevol edifici o instal·lació en els punts culminants o entorns propers dels turons i carenes.

Art. 218 Catàlegs i directrius del paisatge

A mesura que s'elaborin els instruments previstos a la legislació sobre el paisatge, s'adoptaran en l'àmbit del Pla les directrius que es derivin dels objectius de qualitat continguts en els catàlegs. Les directrius s'incorporaran al Pla amb efectes normatius mitjançant la corresponent modificació. Mentre aquesta incorporació no es produeixi, s'aplicaran les regulacions que s'estableixen en aquest títol, les quals mantindran la vigència sense perjudici de les modificacions que es poguessin derivar de l'esmentada incorporació.

Art. 219 Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals

1. Sense negar el fet de la inevitable evolució del paisatge, el Pla adopta el criteri de preservar-lo i recrear-lo quan sigui possible, davant dels riscos de la progressiva banalització 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 seca 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 tal de mantenir la biodiversitat en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictas 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 mirant d'evitar la fragmentació dels camps.

3. L'autorització dels projectes de transformació del sòl que hagin d'afectar el paisatge rural requerirà un informe preceptiu de l'òrgan de l'administració de la Generalitat de Catalunya, competent en matèria de paisatge.

Art. 220 Condicions generals per a les edificacions aïllades

1. Es consideren edificacions aïllades les que es poden construir 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'ubiquen en peces de sòl que es classifiquen com a urbanitzables o urbanes amb la finalitat de possibilitar la implantació de l'ús i la construcció, en no estar aquests compresos entre els admissibles en sòl no urbanitzable.
2. Les edificacions aïllades podran, segons els casos, seguir les estratègies següents d'integració en el paisatge:
 - harmonització
 - mimesi / camuflatge / ocultació
3. L'estratègia d'harmonització és preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius, o com a mínim neutres, pel que fa a la qualitat. 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 implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.
4. S'exclourà la localització d'aquestes edificacions aïllades de zones ecològiques fràgils (proximitat de rieres, recs i canals de rec) i fora dels espais d'interès ecològic i paisatgístic. En concret s'exclourà del sòl no urbanitzable de protecció especial (NUe) i del sòl no urbanitzable de protecció territorial (NUt).
5. Per defecte de regulacions específiques establertes al Pla o en catàlegs o plans especials urbanístics pel que fa a les diferents unitats de paisatge, les edificacions hauran de complir les condicions següents per a garantir una integració satisfactòria 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 altes 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, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada. Aquests edificis no podran superar l'alçada de 7 metres

c) Pendent

No s'ocuparan els terrenys amb més del 20% de pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, s'evitarà l'aparició de murs de contenció de terres, i se salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents aptes per a permetre la revegetació. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'esglaonaran o es descompondran en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin als 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) Distàncies

Les edificacions se separaran com a mínim 100 metres de les lleres dels rius, rieres i barrancs. Així mateix, se separaran, dels marges de les infraestructures lineals de comunicació, un mínim de 20 metres de les vies de la xarxa local i de 25 de les vies estructurants. La distància de separació a vies fèrries serà de 50 metres.

f) Tractament exterior

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

g) Cobertes

Les cobertes d'aquests edificis es realitzaran amb mòduls fotovoltaics. Preferentment amb mòduls fotovoltaics flexibles integrats en la membrana impermeabilitzant, o bé plaques fotovoltaïques col·locades damunt la coberta. L'aigua recollida per les cobertes s'emmagatzemarà en cisternes i s'utilitzarà per les necessitats pròpies de la instal·lació.

h) Arbrat

Caldrà arbrar tot el perímetre d'aquestes instal·lacions, amb especial cura el que doni front a camins i carreteres. També s'arbraran els aparcaments a l'aire lliure amb varietats vegetals històriques adaptades al clima i al lloc.

6. Els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústiques, s'han de sotmetre al procediment regulat per l'article 48 de la Llei d'urbanisme si en el seu conjunt superen una superfície de sostre edificat de 300 m²st.
7. Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'article 47 de la Llei d'urbanisme, 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, faran servir els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per a assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.
8. L'autorització dels projectes d'edificació a què fa referència aquest article requerirà un informe preceptiu de l'òrgan de l'administració de la Generalitat de Catalunya competent en matèria de paisatge.

Art. 221 Condicions per a la implantació d'infraestructures de serveis tècnics

1. Els creuaments en el sòl no urbanitzable per noves línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia (línies elèctriques d'alta tensió, oleoductes, gasoductes, subministraments d'aigua, sanejament, línies telefòniques, etc.), es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística del territori.

2. S'exclourà la localització d'aquestes infraestructures en zones paisatgísticament i ecològicament fràgils (proximitat de cursos d'aigua i espais protegits), i evitant el pas per carenes, cingles i punts culminants.
3. El traçat de les noves línies d'alta tensió, l'adequació o els trasllats de les existents requerirà la formulació de Pla especial urbanístic en el que es determini la seva necessitat, les alternatives de traçat amb menys impacte i les mesures correctores per minimitzar-los.
4. En els cas de les línies aèries de transport elèctric de mitja i alta tensió es col·locaran proteccions en les torres i els cables per evitar accidents a l'ornitofauna.
5. S'adoptaran mesures d'integració paisatgística a l'entorn de les infraestructures, com la utilització de pantalles vegetals per a minimitzar l'impacte visual, entre d'altres.

Art. 222 Condicions per a la delimitació de conreus i propietats. Tanques.

1. Les tanques admeses són les de tipus vegetal amb espècies autòctones i les parets de pedra seca, així com les d'aquelles altres modalitats formades amb elements verticals i longitudinals de fusta i que són compatibles amb la circulació de la fauna silvestre i l'escorrentia de l'aigua.
2. Amb caràcter excepcional i localitzat, s'admetrà la construcció de tanques amb condicions diferents a les indicades anteriorment quan sigui necessari per motius de protecció o seguretat de determinats elements funcionals, edificacions o instal·lacions que així ho requereixin. En qualsevol cas, han de minimitzar el seu impacte sobre l'ambient rural i natural circumdant, han de ser compatibles amb la circulació de la fauna silvestre i no impedir el pas d'aigua.
3. Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme requerirà llicència urbanística. Les llicències urbanístiques que s'atorguin indicaran concretament el tipus i les longituds de tanques admeses, de manera que qualsevol particular que construeixi un tancament no previst en la llicència podrà ser requerit a aturar les obres o fins i tot a enderrocar la tanca col·locada.
4. L'ajuntament vetllarà per a la retirada de les tanques existents en el sòl no urbanitzable, en especial aquelles que dificulten les tasques de prevenció i extinció d'incendis forestals i la lliure circulació de la fauna.

Art. 223 Condicions per a la implantació de senyalització i publicitat

1. No es permet la col·locació de cartells o elements publicitaris en el sòl no urbanitzable per evitar la distorsió de la visió del paisatge natural i la silueta del perfil muntanyós (carenes, turons...).
2. S'admet la instal·lació, a la xarxa viària, dels senyals de caràcter informatiu, indicador o pedagògic que es considerin necessaris per al correcte desenvolupament de les activitats admeses. S'exclou d'aquest supòsit qualsevol senyal o cartell de caràcter publicitari.
3. Els senyals han de ser conformes als criteris de disseny i localització establerts pels serveis municipals competents.

Art. 224 Condicions per a la protecció dels sòls i moviments de terres

1. Queden prohibides les activitats susceptibles de provocar o accelerar els processos erosius o augmentar la inestabilitat del substrat rocós.

2. Els moviments de terres, les obres de condicionament de camins existents o d'obertura de nous i, en general, totes aquelles activitats susceptibles d'originar talussos, han de contemplar mesures per a la protecció del sòl, la minimització de l'erosió i l'estabilitat dels marges i talussos, coherents amb la naturalesa geològica del substrat, així com la separació i posterior restauració de les capes superficials del sòl. Aquests treballs estaran sotmesos al tràmit de llicència municipal.
3. En els casos de moviments de terres que comportin la generació de nous talussos, limitar l'altura d'aquests a 1,75 metres i adequar els pendents a la naturalesa lítica del terreny i consolidar els talussos resultants mitjançant la seva revegetació amb espècies herbàcies i arbustives autòctones
4. Els talussos de desmunts i de terraplens no han de ser verticals; han de tenir un pendent com a màxim de 33 ° (proporció 3H:2V).
5. En tots els casos de moviments de terres, procedir al decapatge del sòl, i conservar sempre l'horitzó A (capa de terra vegetal rica en matèria orgànica) per a la seva posterior utilització en els treballs de restauració.
6. Contemplar en tots els casos, després de qualsevol moviment de terres i modificació de la morfologia, la circulació de les aigües d'escorrentia i el seu potencial erosiu: facilitar el drenatge emprant els recursos tradicionals (cunetes, baixants, recs de terra) i utilitzant la tècnica de pedra seca.
7. Els terraplens superiors als 50 cm. en sòl agrícola, requeriran un projecte tècnic on consti la seva justificació, els materials que hi cal aportar (terres vegetals), la seva estratificació, permeabilitat i condicionament de la capa de sòl. També s'haurà de garantir l'ús agrícola del sòl després de la intervenció.
8. Les actuacions de terraplenat en cap cas afectaran els marges de protecció de rieres, torrents, fonts, camins, els marges de conreus o zones amb vegetació natural.
9. Queda totalment prohibit el terraplenat amb terres i/o materials de rebaixos, d'enderrocs i residus de la construcció, susceptibles d'alterar les característiques físico-químiques del sòl. S'haurà de garantir la formació d'un nou sòl natural capaç de mantenir els processos ecològics que li són propis.

Art. 225 Estudis d'integració paisatgística

1. Les 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, incorporaran en la seva tramitació un estudi d'integració paisatgística.
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, en especial aquelles que per la seva envergadura –volum, alçada, longitud de façana– puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. També s'han de considerar visualment rellevants aquelles actuacions de valor estratègic formalment autònomes que s'admetin 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 o construccions presentades en el seu context paisatgístic, i també l'explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades: materials, colors, vegetació, apantallaments...
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 el promotor de la construcció, edificació o instal·lació perquè introdueixi les esmenes necessàries per tal que

la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'Administració especificarà els canvis que calgui introduir en el projecte per a fi de fer-lo paisatgísticament acceptable.

5. Els elements de referència per a l'avaluació del grau d'integració paisatgística són les disposicions que estableixen aquestes normes i, de manera especial, el seu Títol VII, els instruments previstos a la legislació sobre el paisatge que es vagin aprovant i les normes que es continguin en els instruments de planejament urbanístic.

TÍTOL IX. DISPOSICIONS RELATIVES A LA BIODIVERSITAT

Art. 226 Protecció de la biodiversitat

1. Es vetllarà per la conservació, el manteniment de l'arbrat i la vegetació espontània i natural del sòl no urbanitzable i en concret dels marges i , vores de conreus i franges arbrades, per tal d'afavorir la biodiversitat i el manteniment de la connectivitat ecològica i paisatgística.
2. Es protegeixen de forma específica els arbres autòctons dels marges de camins, conreus, recs, canals de recs i rieres, com ara les espècies del gènere *Quercus*. Quan resultin afectats per les obres de millora o ampliació de les infraestructures, el projecte inclourà el corresponent estudi justificatiu de la impossibilitat tècnica de mantenir-los i arbitrarà les formules de reposició més adequades.
3. Els arbres sols, que no formen masses forestals (aïllats enmig de camps i del medi rural, al costat dels masos) s'hauran de conservar, sense distinció d'espècies. Excepcionalment, i prèvia sol·licitud i autorització municipal, es podran tallar per motius sanitaris o de risc ambiental, sempre que siguin substituïts per un exemplar jove de la mateixa espècie o d'una altra espècie autòctona.
4. S'afavorirà el manteniment i la recuperació de les condicions naturals de les rieres i altres cursos fluvials, sense que estigui permesa la seva canalització permanent o dragat, amb excepció d'aquelles obres i instal·lacions existents degudament autoritzades i justificades pel seu interès públic, en les quals s'aplicaran tècniques de bioenginyeria fluvial, que assegurin la correcta integració al medi de les actuacions.
5. En la zona de domini públic hidràulic s'afavorirà la vegetació de ribera pròpia de les rieres com el vern (*Alnus glutinosa*), el freixe (*Fraxinus angustifolia*), l'àlber (*Populus alba*) i diferents salzes (*Salix alba*, *S. elaeagnos* i *S. purpurea*).
6. Es prohibeix la pràctica de la crema i l'ús d'herbicides en les franges vegetals dels marges de conreus i de les rieres, recs i canals de recs (marges i vores). S'aplicarà la sega mecànica o nous sistemes de tractament compatibles.
7. Es prohibeix la plantació d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona.
8. Es prohibeix l'abocament d'aigües residuals i/o qualsevol altre residu a la llera dels cursos d'aigua naturals o artificials (recs, rieres, canals de recs...).
9. Es prohibeix l'abandonament d'envasos i altres residus de productes agroquímics i fitosanitaris i la neteja de cubes aplicadores de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua, naturals o artificials.
10. La implantació de noves infraestructures lineals al territori (carreteres, ferrocarrils, etc.), o la reforma de les ja existents, que suposi l'aparició d'una barrera física, s'acompanyarà de les mesures correctores necessàries per assegurar la seva permeabilitat biològica. Aquestes mesures contemplaran específicament solucions permeables quan travessin barrancs i elements de la xarxa hídrica, o quan separin dues àrees d'interès natural.
11. Les obres de drenatge que es realitzin a les noves infraestructures hauran d'estar adaptades a la protecció de la fauna. Sempre que sigui possible, la inclinació de les parets de les obres de drenatge no superarà els 15° de pendent i tindrà una textura superficial rugosa en parets, formada per escullera. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda verticals, caldrà tancar l'entrada amb reixes horitzontals de llum inferior a 10 mm.

12. Les tanques dels conreus i de les zones ocupades per vegetació natural hauran de ser permeables al pas de fauna terrestre. Aquesta condició comporta que com a mínim, per cada 25 metres lineals de tanca hi haurà una obertura al nivell del terra de 25 cm d'alçada i 0,5 m² de secció.

TÍTOL X. DISPOSICIONS RELATIVES A LA SOSTENIBILITAT

Art. 227 Estalvi d'aigua

1. Caldrà desenvolupar una ordenança municipal per a l'estalvi en el consum d'aigua al municipi i, en concret, que detalli els paràmetres per a la quantificació de les necessitats d'aigua dels jardins privats.
2. Mentre no es disposi d'aquesta ordenança, en els nous habitatges o en les rehabilitacions s'haurà de justificar mitjançant projecte que la demanda hídrica per a reg del jardí no supera els 200 l/m². S'entén per jardí la superfície total de la parcel·la exclosa l'edificació, és a dir: la suma de superfície pavimentada, vegetada, o amb altres tipus de coberta del sòl. Així doncs, es podran reduir les necessitats d'aigua teòriques mitjançant la tria d'espècies útils en xerojardineria o jardineria de baix consum d'aigua, la reducció de la superfície vegetada, i/o la utilització de sistemes i programacions de reg eficients i detectors de pluja. En cap cas els dipòsits poden tenir unes dimensions inferiors als 20 m³.
3. A més, mentre no es disposi de l'esmentada ordenança municipal per a l'estalvi en el consum d'aigua, en els nous habitatges o en les rehabilitacions s'haurà de justificar mitjançant projecte que es cobreix un percentatge determinat de les necessitats d'aigua per al reg del jardí. Aquest percentatge de cobertura es defineix com la capacitat d'emmagatzematge d'aigües de pluja respecte les necessitats de reg estimades. El projecte haurà d'incorporar el o els corresponents equips de captació d'aigües pluvials (canals de recollida, filtre, dipòsit, equip de bombament, i circuit fins als punts de consum). En les parcel·les d'entre 500 i 1000 m² aquest percentatge haurà de ser com a mínim del 25%, i en les superiors a 1000 m² com a mínim del 15%.
4. Les parcel·les de menys de 500 m² no estan subjectes a aquest requisit.
5. El manteniment de les piscines es farà mitjançant tècniques que minimitzin les necessitats de buidat

Art. 228 Article: Gestió de residus

1. En els projectes de nous habitatges o en les rehabilitacions es garantirà que es disposa d'un espai fàcilment accessible de 150 dm³ en l'interior dels habitatges, que permeti la separació de les fraccions següents: envasos lleugers, matèria orgànica, vidre, paper i cartró i rebuig.
2. En la resta d'usos d'edificis, i equipaments s'hauran de disposar, ja sigui a l'interior de cadascuna, o bé en un espai comunitari, d'un sistema que permeti l'emmagatzematge per separat dels diferents tipus de residus que s'originin, sense perjudici d'allò que disposa la normativa sectorial d'aplicació.

TÍTOL XI. CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

Capítol 1. Disposicions generals

Art. 229 Definició

1. D'acord amb l'article 69 LU, aquest Catàleg de béns protegits forma part integrant de la documentació del Pla. Podrà ser desenvolupat mitjançant el corresponent pla especial urbanístic segons especifica l'article 67,1 LU.
2. El Catàleg integra el conjunt d'edificis, elements arquitectònics, jardins, espais urbans i elements naturals que cal protegir i conservar. La relació de béns figura en el capítol següent i en les fitxes normatives de característiques individualitzades per a cada un dels béns, que s'inclouen en l'Annex I.
3. Els béns protegits responen a la següent classificació:
 - a) Béns culturals d'interès nacional (BCIN) segons la Llei 9/1993 del Patrimoni cultural català. Els béns d'aquesta categoria no poden ser enderrocats i només es permeten obres de consolidació, rehabilitació i manteniment. Les obres o canvis d'ús han de ser informats favorablement pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
 - b) Conjunts, edificis i elements d'interès històric-arquitectònic. Els béns d'aquesta categoria poden ser objecte de reforma, ampliació, rehabilitació o modificació.
 - c) Espais urbans, paisatges i elements naturals. Integra els espais entorn d'elements de les altres dues categories, o d'interès paisatgístic, que no poden ser edificats, així com altres elements naturals i elements vegetals de caràcter singular.

Art. 230 Documentació

Els projectes que afectin a edificacions o elements inclosos en el present Catàleg inclouran la següent documentació addicional:

- a) Aixecament planimètric de l'edificació (plantes, alçats, seccions i detalls), amb el nivell de precisió suficient per a permetre la seva identificació i, donat el cas, reconstrucció.
- b) Reportatge fotogràfic complet de les edificacions, terrasses, jardins, patis i espais annexos.
- c) Estudi informatiu de les dades rellevants, història, intervencions anteriors, dades dels propietaris i altre documentació rellevant de l'edificació.

Art. 231 Grau de protecció

Aquest Catàleg estableix dos graus de protecció:

- a) Protecció de primer grau, corresponent als conjunts, edificis i elements de gran valor patrimonial, quina descripció figura en aquest Pla, que són objecte de màxima protecció. S'inclouen els béns culturals d'interès nacional (BCIN).
- b) Protecció de segon grau, corresponent a la resta de béns amb valors patrimonials, inclosos els de valor arqueològic, paisatgístic i natural, els quals

apareixen relacionats i identificats en el Pla, i que poden ser objecte de rehabilitació o modificació d'acord amb les condicions que s'assenyalen.

Art. 232 Regulació dels béns amb protecció de primer grau

1. Quan es tracti d'edificis o elements declarats béns culturals d'interés nacional (BCIN), es regularan pel que es disposa a la Llei 9/1993 del Patrimoni cultural català i demés disposicions aplicables.
2. Els propietaris de béns immobles, edificacions i jardins, amb protecció de primer grau estan obligats a conservar-los i mantenir-los en bon estat. L'ajuntament emetrà ordres d'execució de les obres necessàries a tal fi, o les portarà a terme directament, en cas d'incompliment, a càrrec dels propietaris.
3. No es podran efectuar obres que comportin l'augment o la modificació de la volumetria de l'edifici o la modificació de les proporcions en la composició de les façanes. No s'admeten enderrocs que desnaturalitzin el bé protegit.
4. Les obres de consolidació, reforma o rehabilitació que es portin a terme, prèvia llicència municipal que compti amb els informes favorables dels organismes competents, no podran modificar la concepció original de l'edifici ni les seves característiques tipològiques. Tampoc es podran modificar les obertures a façana, la coberta, els materials originals o els elements decoratius existents.
5. En el cas de que en els transcurs de l'obra apareixen elements de valor històric o arqueològic, el titular haurà de comunicar-ho tot seguit a l'ajuntament, que podrà suspendre la execució de la llicència.

Art. 233 Regulació de béns amb protecció de segon grau

1. En els edificis i elements amb protecció de segon grau, s'admeten obres de consolidació, reforma, rehabilitació i modificació de la volumetria, complint les condicions i paràmetres de la zona on se situïn, i les indicacions dels informes integrats a la llicència municipal.
2. Els edificis i elements amb protecció de segon grau hauran de ser degudament documentats mitjançant l'aixecament de plànols de les plantes, alçats, seccions i detalls, amb caràcter previ a la concessió de la llicència, als efectes de conservació en l'arxiu històric municipal.
3. Les obres que s'autoritzin mantindran la coherència tipològica de l'edifici i mantindran la seva integració amb el context urbà o rural exterior.

Art. 234 Protecció de jaciments arqueològics, paisatges i elements naturals

1. Els jaciments arqueològics no poden ser objecte de modificació de la topografia o edificació en tant no hagin estat objecte d'estudi i documentació i en tant no comptin amb programa d'excavació. En tant l'àmbit no hagi estat delimitat per l'organisme competent en la matèria, no es podran concedir llicències de moviments de terres, obertura de camins, ús del sòl o edificació en els àmbits delimitats per aquest Pla (zona 13e). En tot cas, qualsevol intervenció haurà de comptar amb informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
2. Quan es tracti de protegir paisatges o elements naturals, se seguiran les següents normes:
 - a) Les actuacions de parcel·lació o modificació de l'ús del territori mantindran proporcions i nivells de fraccionament similars als existents.

- b) Així mateix, es mantindran els marges, parets i construccions rurals de pedra seca, fileres de xiprers, arbres i demés elements que defineixen el paisatge.
- c) Es mantindrà l'alternança de zones de bosc i conreus característica del territori municipal de Sant Mori.
- d) Es mantindrà la xarxa de camins principals identificada en els plànols. L'obertura de camins locals, quan sigui admesa, aprofitarà els espais fronterers entre àrees de bosc i conreus, o els corredors entre camps de conreu, evitant traces que fragmentin inadecuadament el territori.
- e) Es mantindrà la xarxa de recs i escorrenties qualificada com a sistema hidrològic

Art. 235 Catàleg de patrimoni natural

1. Aquest Pla identifica els elements naturals que mereixen una especial atenció per les seves propietats i valors ambientals, naturals i culturals, de connectors, de configuració de paisatge i de contribució a la biodiversitat, que han de prevaler i són objecte de protecció.
2. Els elements naturals, vegetals i paisatgístics, com arbredes, parets seques i bancals, fonts, camins, i demés elements situats en sòl no urbanitzable que contribueixen a la preservació o millora de la biodiversitat ambiental, són susceptibles de protecció, mitjançant la seva inclusió en el Catàleg de patrimoni natural.
3. La definició del grau de protecció d'aquests elements naturals, així com de les condicions per autoritzar actuacions de condicionament, restauració o manteniment dels elements, es definiran en el Pla especial del Catàleg de patrimoni natural.
4. L'Ajuntament, mitjançant el Pla especial, podrà ampliar i/o excloure del Catàleg de Béns alguns dels elements, sempre que s'aporti la deguda justificació.
5. Els propietaris de terrenys en sòl no urbanitzable mantindran l'arbrat i les àrees de vegetació en bon estat. Quan es tracti d'elements naturals d'interès, mantindran els elements i els entorns en especials condicions de neteja, seguretat i salubritat. Es prohibeix la plantació d'espècies no autòctones que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació.
6. Els propietaris de terrenys en sòl no urbanitzable mantindran les propietats netes d'abocaments i cuidaran especialment l'estat del sotabosc, evitant accions encaminades a augmentar la degradació o el risc d'incendi.
7. L'Ajuntament vetllarà per la neteja i manteniment dels indrets. Quan sigui necessari, ordenarà l'execució de les neteges i obres necessàries per tal de mantenir en bones condicions elements susceptibles de protecció i de prevenció d'incendis forestals.
8. L'Ajuntament, amb la col·laboració d'altres administracions, podrà establir ajuts i subvencions als particulars per a la elaboració de plans de gestió i actuacions de regeneració i millora.
9. La tala d'arbres motivada per la realització d'obres està subjecte a prèvia llicència municipal. El propietari aportarà el plànol de la localització dels arbres, el nom de les espècies i el compromís de les mesures a adoptar per a la seva reposició. En qualsevol cas serà necessària una suficient justificació de la tala de l'element vegetal. Es prohibeix la tala o rompuda de qualsevol element natural inclòs en el Catàleg del patrimoni natural incorporat a aquesta normativa.

Art. 236 Protecció de la flora i fauna autòctones i els hàbitats naturals

1. No s'admetran les actuacions que puguin comportar la desaparició o degradació significativa dels diferents hàbitats catalogats com a prioritaris o d'especial interès, tal com es determina en la legislació autonòmica (Llei 3/1998 de protecció dels animals) i

en la Directiva europea 92/43 i la seva modificació de 1997 de protecció dels hàbitats naturals.

2. Amb l'objectiu d'evitar la desaparició o alteració significativa de les poblacions d'espècies de la flora considerada especialment vulnerable i de les plantes endèmiques de l'Empordà, tampoc s'admetran les actuacions que puguin comportar la desaparició o degradació significativa d'aquestes espècies.
3. Les actuacions de restauració i revegetació que es portin a terme dins del terme municipal s'han d'efectuar principalment i sempre que sigui possible amb varietats locals de les espècies autòctones pròpies.

Capítol 2. Relació de béns protegits

Art. 237 Conjunts, edificis i elements d'interès històric-arquitectònic

1. Les relacions de béns inclosos en aquest capítol corresponen al Pre-Catàleg inclòs directament en el Pla, sens perjudici del Catàleg definitiu que ha de contenir el Pla especial a que es fa referència en l'article 218 d'aquestes normes urbanístiques.
2. Relació de conjunts, edificis i elements d'interès històric-arquitectònic amb protecció de primer grau:
 - a) Conjunts:
 - a1. Conjunt del nucli medieval de Sant Mori
 - a2. Conjunt del carrer de Bonaire
 - b) Edificis i elements:
 - b1. Castell de Sant Mori (BCIN núm R-I-51-6102)
 - b2. Església de Sant Maurici
 - b3. Rectoria
 - b4. Església de Sant Julià
 - b5. La Creu de Terme (BCIN)
3. Relació d'edificis i elements d'interès històric-arquitectònic amb protecció de segon grau:
 - c) Edificis i elements:
 - c1. Porxos del carrer Figueres
 - c2. Passatge cobert (inici camí de Vila-robau)
 - c3. Pou
 - c4. Carrer de la Marquesa de Sant Mori, 26
 - c5. Fons de cabanes prehistòriques en el puig de la Bruixa
 - c6. Pont de basament romà en el camí de la sorrera d'Àrids i Transformats
 - c7. Conjunt de fonts d'aigua existents en el territori municipal

Art. 238 Jaciments arqueològics

Relació de jaciments arqueològics:

- d1. Els Bordegassos
- d2. Mas Faló
- d3. Els Planells

- d4. Sant Mori
- d5. Via Augusta
- d6. Puig de la Bruixa
- d7. Poblament ibèric situat al costat de la carretera, en el límit del terme municipal

Art. 239 Paisatges i elements naturals

Relació de paisatges i elements naturals:

- e1. Perfil del nucli medieval de Sant Mori des de ponent
- e2. Perfil del nucli medieval de Sant Mori des de llevant
- e3. Perfil del nucli medieval de Sant Mori des de migdia
- e4. Hortes de Sant Mori
- e5. El Pla
- e6. Mosaic agroforestal a llevant i a nord del nucli urbà (Camps del Marquès, Camps d'en Maurici, Camp de la Mota, Camp Sullà, Bosc Mussó, Bosc del Marquès, Pinedes d'en Felip i d'en Vador, etc.)
- e7. Riu Fluvià i àrees de vegetació de ribera
- e8. Alzinars a sud-est del municipi
- e9. Bosc de Sant Mori, bosc de les Piles i muntanya Gavatxa, al sud del municipi
- e10 Arbres i flora d'interès (prèvia confecció del corresponent inventari): alzines camí de Vila-robau , pi situat a la vora del camí de can Torró, prop de la Font del Mal de Ventre)
- e11 zones d'interès natural i paisatgístic: fonts, marges de camps i camins i la seva vegetació natural.

TÍTOL XII. CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

Art. 240 Definició

El present Catàleg es redacta a efectes d'allò que disposa l'article 50,2 LU, en relació a l'article 47,3 LU i incorpora l'inventari de masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, que cal preservar en tant que components de l'estructura territorial del municipi de Sant Mori, i del seu interès històric, arquitectònic, paisatgístic o social. La relació d'elements figura en el capítol següent i en les fitxes normatives de característiques individualitzades, que s'inclouen en l'Annex II.

Art. 241 Contingut

El Catàleg conté les masies i cases rurals, consistents en edificacions històriques, normalment anteriors al segle XX, edificades segons les normes constructives tradicionals a Catalunya, per a cada una de les quals s'ha redactat una fitxa de característiques tècniques. La masia correspon a l'edifici rural històric amb explotació agrícola o ramadera, amb edificis auxiliars i xarxes pròpies de l'explotació. La casa rural correspon a la resta d'edificis rurals històrics, normalment de menor grandària i qualitat, amb o sense explotació agrícola o ramadera.

Art. 242 Llicències d'edificació i canvi d'ús

1. Totes les masies i cases rurals incloses en el Catàleg a que fa referència l'apartat a) de l'article anterior, són susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, d'acord amb les determinacions dels articles 50 i 51 LU i de les normes urbanístiques del present Pla d'ordenació urbanística municipal. Les condicions d'edificació i ús seran les que s'indiquen amb caràcter general en els següents articles, però preval·leixen les establertes de forma particular per a cada element en la corresponent fitxa normativa de característiques de l'Annex II.
2. La documentació necessària per a tramitar les llicències serà la següent:
 - a) Plànol de situació i emplaçament de la finca i de les edificacions.
 - b) Plànol cadastral.
 - c) Aixecament planimètric de l'edificació o edificacions existents (plantes, alçats, seccions i detalls), jardins, arbrat, camins, tanques i demés elements existents a la finca, amb el nivell suficient de detall (escala mínima 1:200).
 - d) Descripció dels accessos i serveis existents.
 - e) Reportatge fotogràfic complet de les edificacions i entorn.
 - f) Projecte de la reconstrucció o rehabilitació a escala mínima de 1:200, amb descripció de les solucions adoptades, materials i colors, i la seva justificació.

Art. 243 Condicions d'edificació

1. La reconstrucció o rehabilitació de les masies i cases rurals respectaran la volumetria original i la tipologia i composició arquitectònica de la edificació. Els augments de volum només s'admetran quan es justifiquin expressament en relació a les necessitats de l'explotació agropecuària o de l'activitat que es desenvolupi, i quan respectin la volumetria, tipologia i composició arquitectònica originals, dins de les limitacions especificades per a cada zona. Aquesta ampliació s'admetrà per una sola vegada, sense que el volum ampliat pugui sobrepassar el 10% del volum construït a la data de l'aprovació inicial d'aquest Pla.
2. Per tal de poder reconstruir una masia o casa rural caldrà que disposi d'accés rodat, subministre d'aigua potable, depuració d'aigües residuals i energia elèctrica.
3. Els materials i colors que s'utilitzin en la reconstrucció o rehabilitació seran els propis de l'edifici original. Altres opcions hauran de justificar-se en relació a la integració compositiva i paisatgística de l'edificació resultant en el seu entorn.
4. Les condicions d'integració paisatgística seran les especificades en l'article 224 d'aquestes normes urbanístiques.

Art. 244 Condicions d'ús

Les masies i cases rurals incloses en el present Catàleg es podran destinar amb caràcter general, d'acord amb l'article 47 LU, a un o més dels usos següents, d'acord amb les condicions o limitacions que s'estableixen en cada cas en la fitxa normativa (Annex II):

- a) Habitatge unifamiliar
- b) Establiment hotel·ler, amb exclusió de la modalitat d'hotel-apartament.
- c) Establiment de turisme rural.
- d) Activitats d'educació en el lleure.
- e) Activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural d'acord amb el que s'especifica en l'article 47,4 LU.
- f) Activitats agrícoles i ramaderes o de caràcter rústic.

Art. 245 Relació de masies i cases rurals

1. Mas Turró (can Vila)
2. Mas Faló
3. Can Reglà
4. Can Sala

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera. Catàleg de Béns Protegits

En tant no s'aprovi definitivament el nou Catàleg de Béns Protegits són d'aplicació les condicions i paràmetres continguts en el present Pla d'ordenació urbanística municipal.

Disposició transitòria segona. Llicències

1. Les llicències urbanístiques concedides abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal tenen la vigència establerta en l'acord de concessió i confereixen al seu titular el dret a realitzar tot allò que es concreti en la llicència. Poden ser prorrogades per la meitat del termini original, si en el moment en que se sol·licita la pròrroga els edificis han cobert aigües.
2. Les llicències concedides després de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal que no es refereixin a terrenys destinats a sistemes generals o locals, tenen efectivitat d'acord amb les normes urbanístiques vigents, però han de respectar les determinacions del planejament inicialment aprovat.
3. Les llicències sol·licitades abans de la publicació de l'acord de suspensió de llicències inherent a l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal resten subjectes al que disposa l'article 104.2 RU.

Disposició transitòria tercera. Edificacions preexistents en sòl no urbanitzable

1. De conformitat amb l'article 56 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en les edificacions preexistents en sòl no urbanitzable es permeten ampliacions, fins a un màxim del 10% del volum construït a l'aprovació inicial d'aquest Pla, en les condicions i per als usos establerts en el citat article 56 RLU, i seguint el procediment regulat per l'article 50 LU i 58 RLU.
2. A aquestes construccions els hi és tanmateix d'aplicació el règim de les disposicions transitòries sisena i setena del Reglament de la Llei d'urbanisme.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera. Clàusula derogatòria

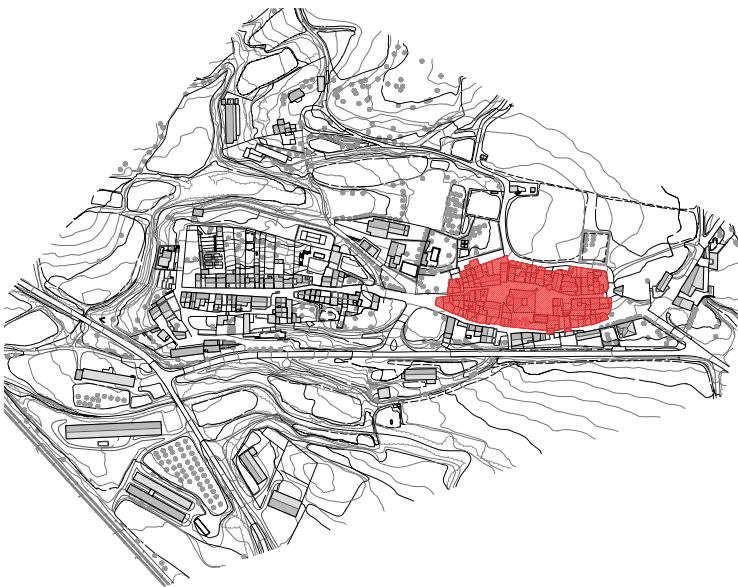
1. A l'entrada en vigor del present Pla d'ordenació urbanística municipal quedarà sense efecte el planejament urbanístic anterior, les determinacions del qual han quedat incorporades o substituïdes per aquelles.
2. L'anterior clàusula derogatòria no afecta els projectes d'urbanització ni les obres aprovades amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla, que mantindran la seva vigència fins a la total execució, sens perjudici en el seu cas de la necessitat de procedir a la seva modificació per adaptar-les al nou planejament.

Disposició final segona. Desplegament del Pla d'ordenació urbanística municipal

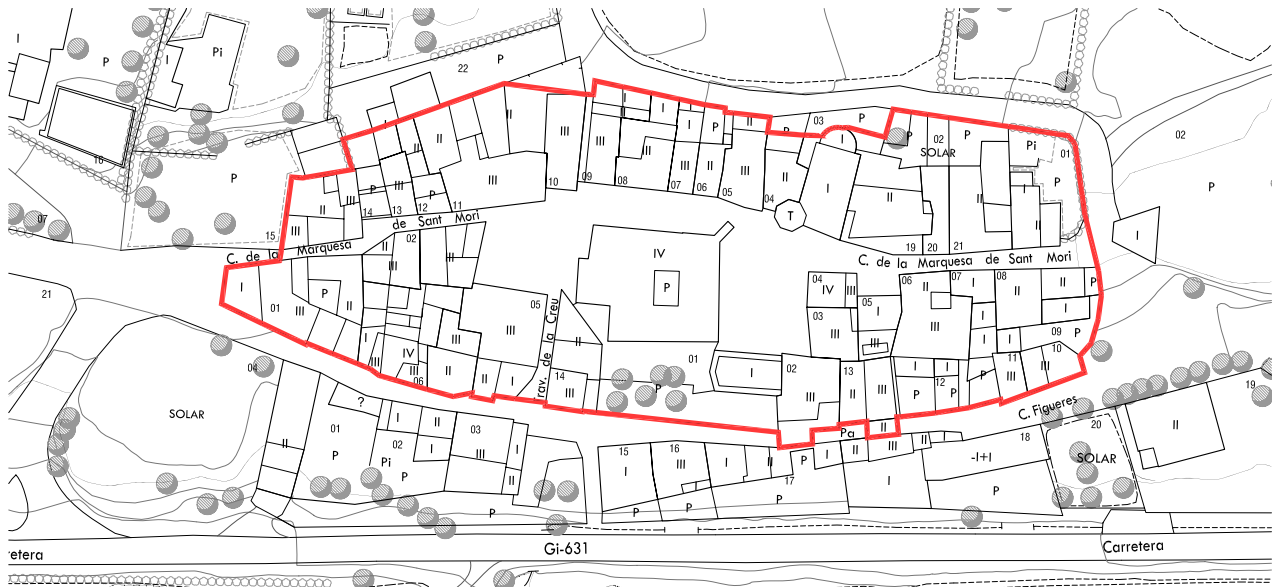
En un termini de dos anys, a partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla, l'Ajuntament aprovarà, o adaptarà, com a complement del POUM, les ordenances i instruments següents:

- Ordenança municipal de protecció mediambiental.
- Ordenança municipal del paisatge urbà.
- Ordenança municipal sobre el control de la contaminació acústica.
- Ordenança municipal sobre el control de la contaminació lumínica.
- Ordenança municipal per l'estalvi del consum d'aigua
- Pla especial del Catàleg de béns protegits pel seu valor històric-arquitectònic
- Pla especial del Catàleg del patrimoni natural

ANNEX I
FITXES DE CARACTERÍSTIQUES DEL CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

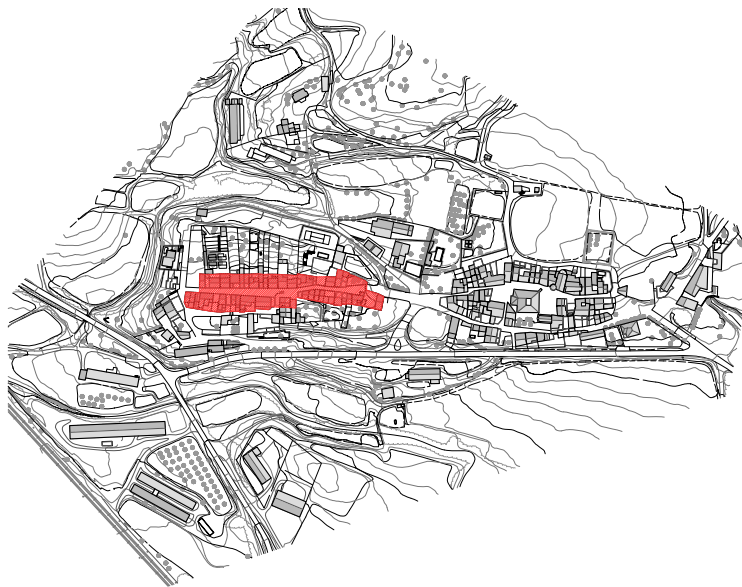


emplaçament E: 1/5.000

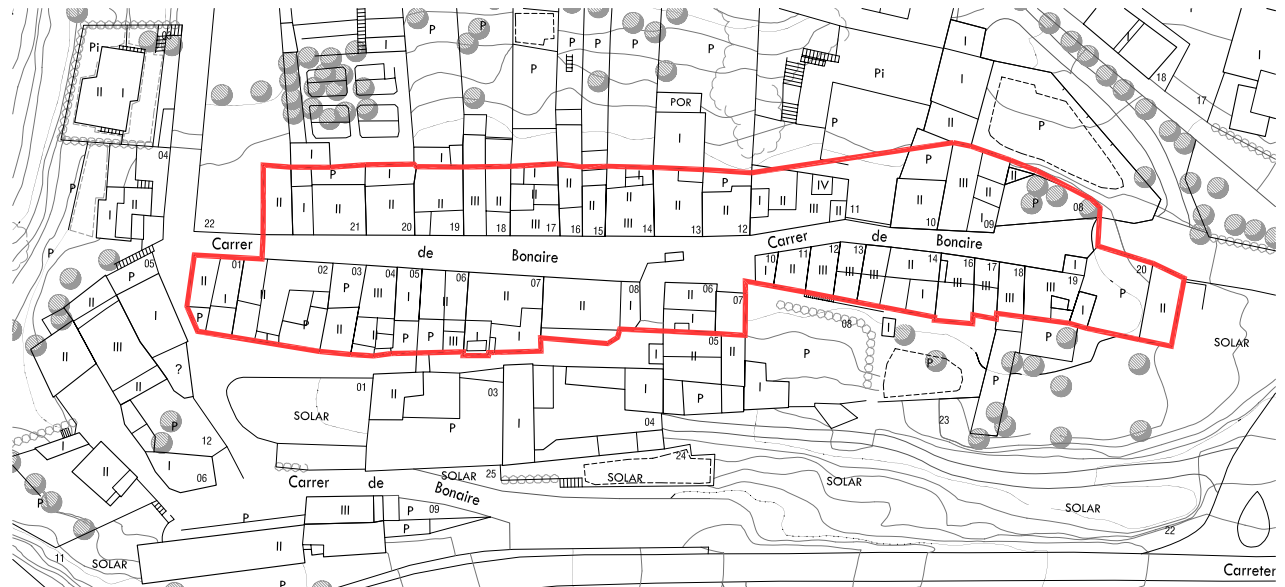


planta E: 1/1.000



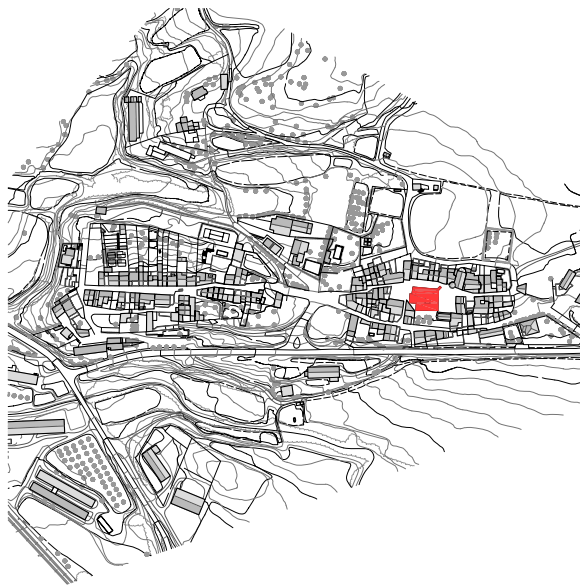


emplaçament E: 1/5.000

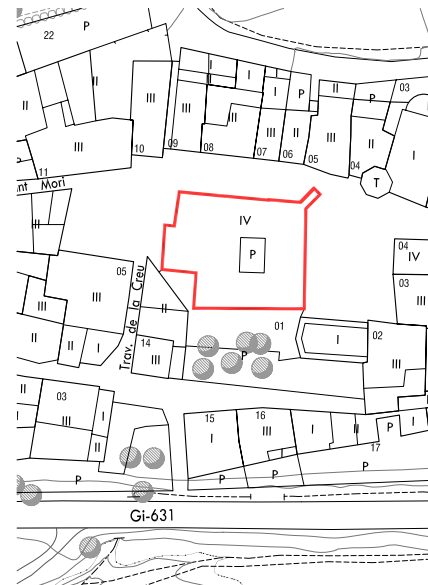


planta E: 1/1.000





emplaçament E: 1/5.000



planta E: 1/1.000

CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI

Ús de la planta baixa: Residencial
 Ús de les plantes pis: Residencial
 Nombre d'habitatges: 4
 Nombre de plantes: 4
 Ample de façana:
 Any de construcció: S. XV-XVI

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Façana: Molt bo
 Coberta: Molt bo
 Instal·lacions: Molt bo
 Estructura: Molt bo
 Ascensor:
 Habitatges:

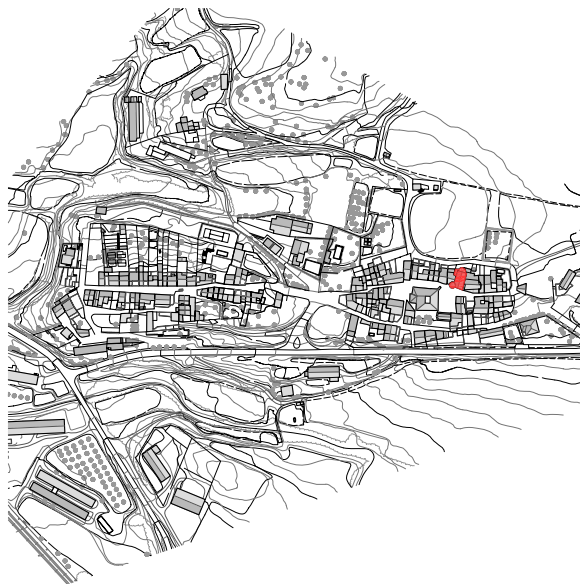
PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Qualificació: Zona 1. Nucli antic
 Usos: Residencial
 Nombre d'habitatges:
 Alçada edificable:
 Parcel·la mínima:

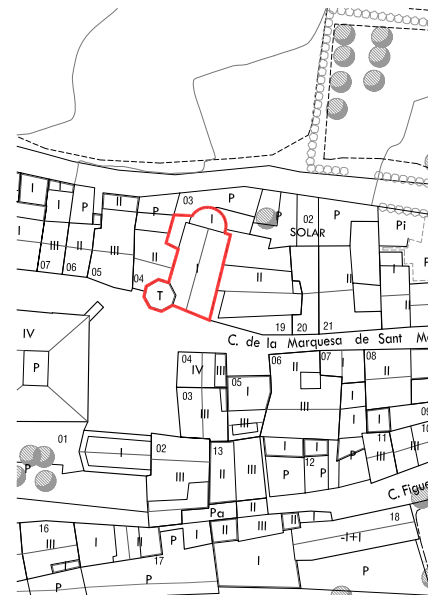
OBSERVACIONS

BCIN (Bé cultural d'interès nacional).
 Construcció d'origen medieval. Actualment palau gòtic - renaixentista.





emplaçament E: 1/5.000



planta E: 1/1.000

CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI

Ús de la planta baixa: Religios
 Ús de les plantes pis:
 Nombre d'habitatges:
 Nombre de plantes:
 Ample de façana:
 Any de construcció: S. XIII

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Façana: Bo
 Coberta: Bo
 Instal·lacions: Bo
 Estructura: Bo
 Ascensor:
 Habitatges:

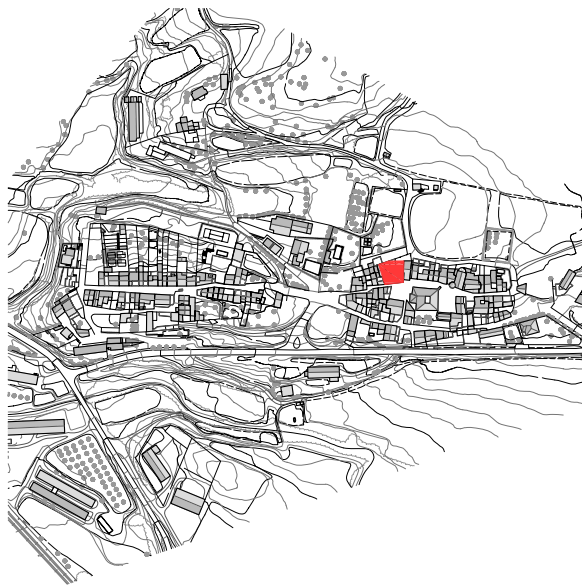
PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Qualificació: Sistema urbanístic
 d'equipaments (E)
 Usos: Religios
 Nombre d'habitatges:
 Alçada edificable:
 Parcel·la mínima:

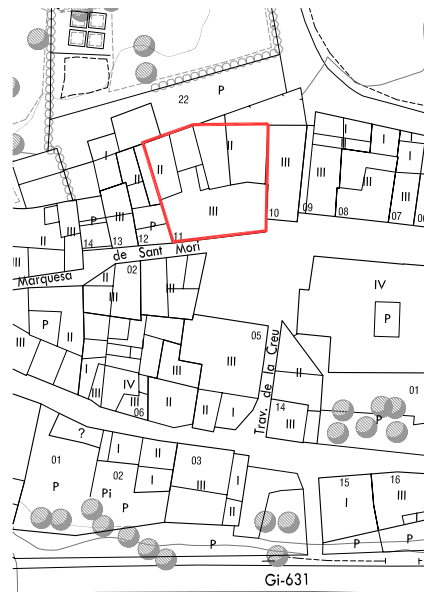
OBSERVACIONS

Temple del segle XIII, del que es tenen notícies des del segle VIII. Nau amb absis de planta semicircular i capelles laterals. Porta allindada a la façana principal. Torre-campanar de base quadrada i cos vuitavat.





emplaçament E: 1/5.000



planta E: 1/1.000

CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI

Ús de la planta baixa: Rectoria
 Ús de les plantes pis:
 Nombre d'habitages: 3
 Nombre de plantes: 3
 Ample de façana:
 Any de construcció: S. XVI-XVIII

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Façana: Bo
 Coberta: Bo
 Instal·lacions: Bo
 Estructura: Bo
 Ascensor:
 Habitages:

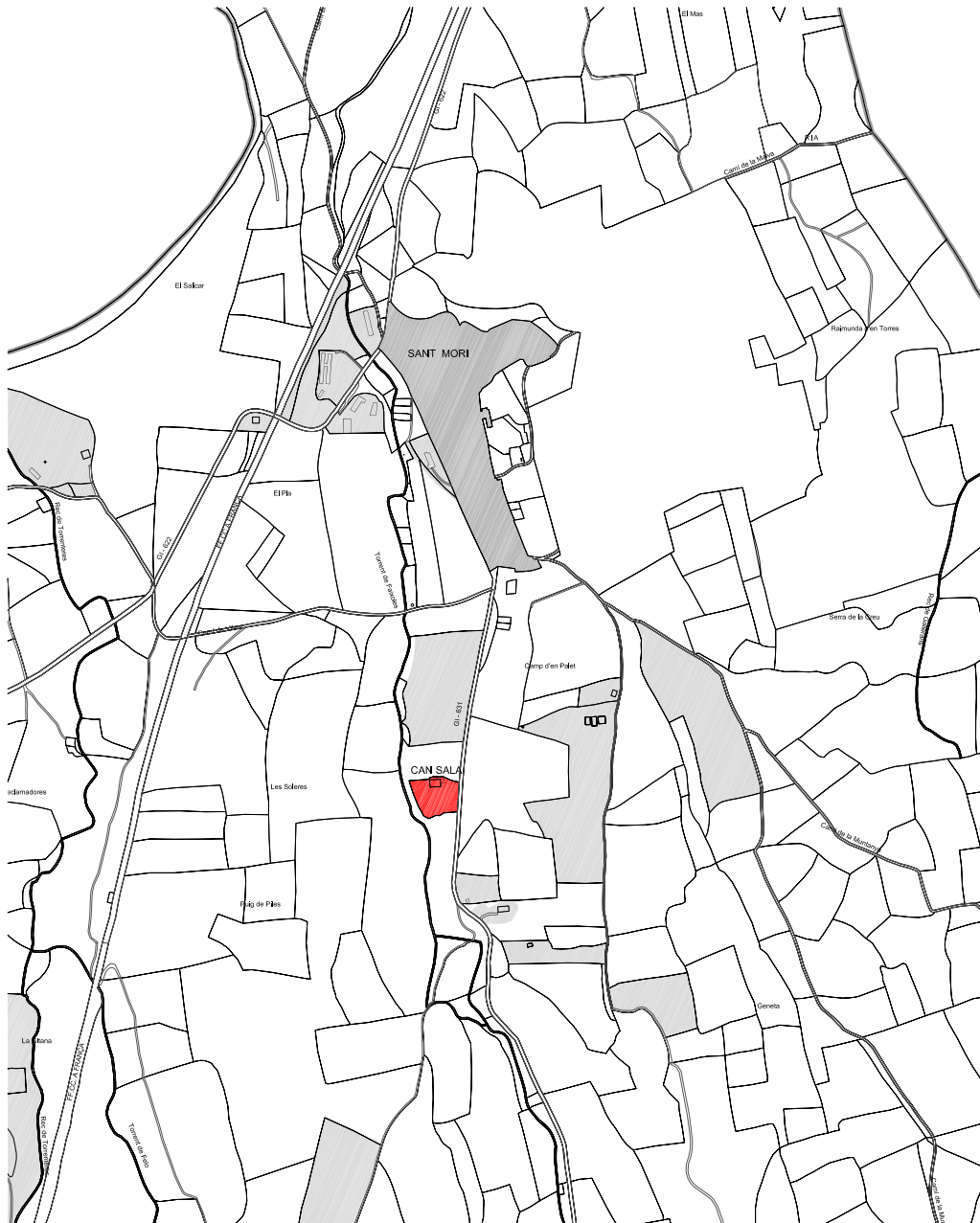
PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Qualificació: Zona 1. Nucli antic
 Usos: Rectoria
 Nombre d'habitages:
 Alçada edificable:
 Parcel·la mínima:

OBSERVACIONS

Gran casa de planta irregular, de tres pisos i coberta de teula a dues vessants.
 Porta d'accés amb gran arc de mig punt amb dovelles de pedra. Finestres allindades.





CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI

Ús de la planta baixa: Residencial

Ús de les plantes pis: Residencial

Nombre d'habitages:

Nombre de plantes:

Ample de façana:

Any de construcció: Segles VIII-IX

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Molt malmès.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Qualificació: Zona 11. Agrícola

Usos:

Nombre d'habitages:

Alçada edificable:

Parcel·la mínima:

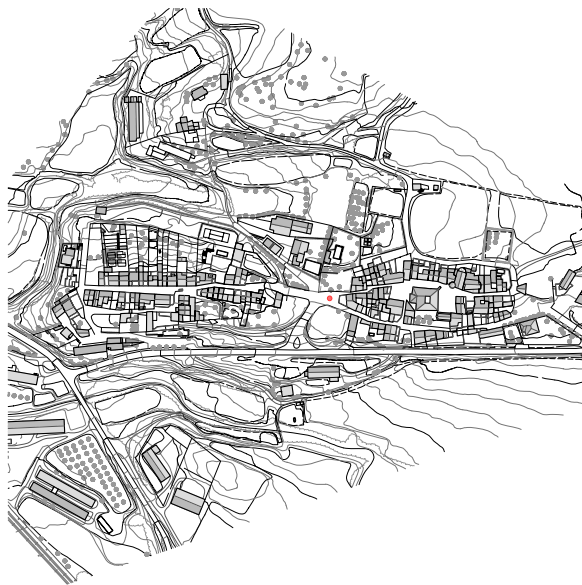
OBSERVACIONS

Es tracta de les restes de l'església de Sant Julià, adossades al Mas Sala.

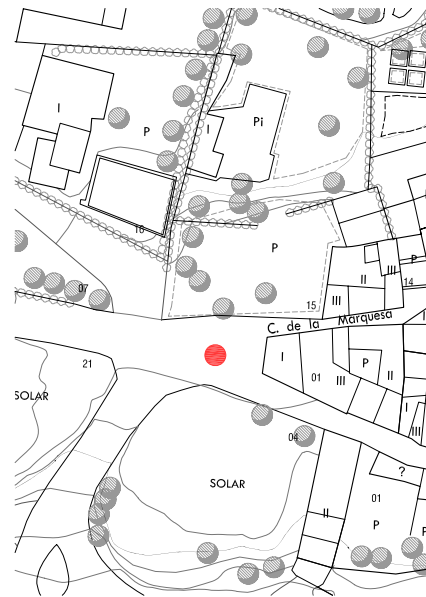
Es conserva la capçalera i un fragment de la nau.

Període pre-romànic.





emplaçament E: 1/5.000



planta E: 1/1.000

CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI

Ús de la planta baixa:

Ús de les plantes pis:

Nombre d'habitages:

Nombre de plantes:

Ample de façana:

Any de construcció: Segle XVI

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Bo.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Qualificació: Sistema viari (X)

Usos:

Nombre d'habitages:

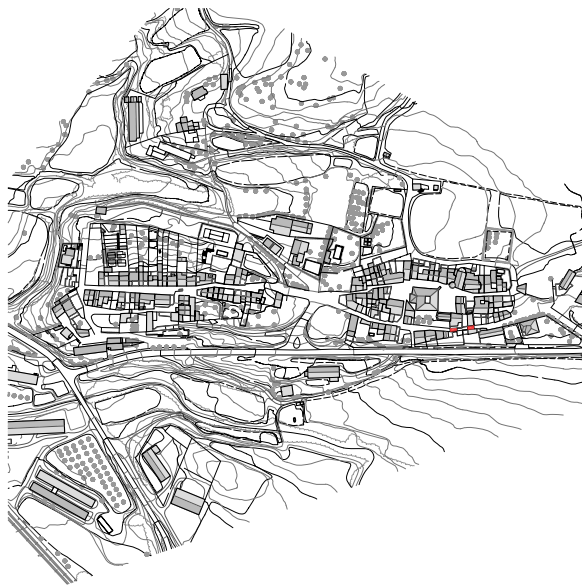
Alçada edificable:

Parcel·la mínima:

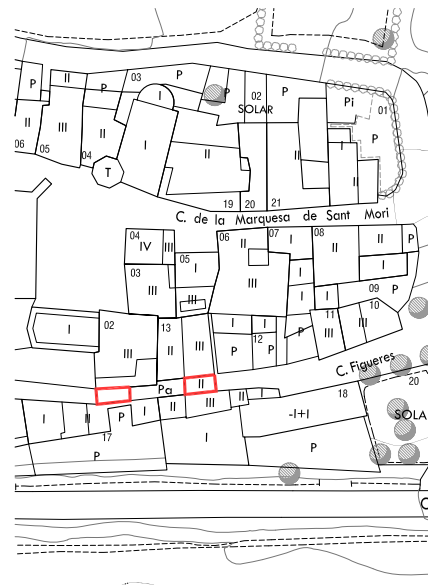
OBSERVACIONS

Element gòtic-reinaxentista que antigament s'elevava a la travessia de la Creu, a l'entrada de Sant Mori pel camí medieval de Girona a Castelló d'Empúries i Roses.





emplaçament E: 1/5.000



planta E: 1/1.000

CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI

Ús de la planta baixa: Vial
 Ús de les plantes pis: Residencial
 Nombre d'habitatges:
 Nombre de plantes:
 Ample de façana:
 Any de construcció:

ESTAT DE CONSERVACIÓ

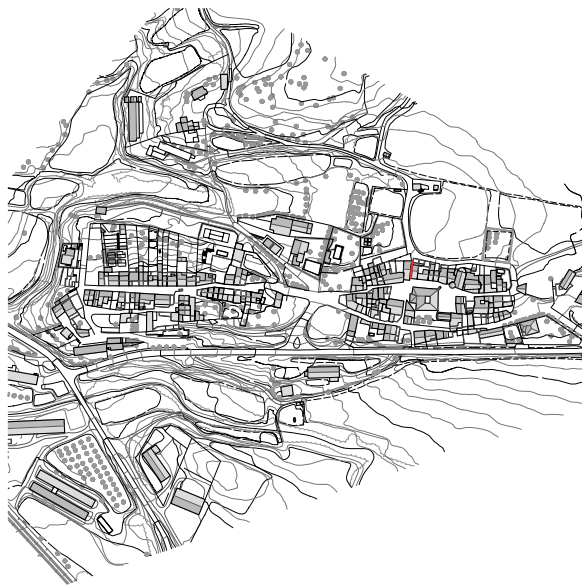
Façana: Bo
 Coberta: Bo
 Instal·lacions:
 Estructura: Bo
 Ascensor:
 Habitatges:

PLANEJAMENT URBANÍSTIC

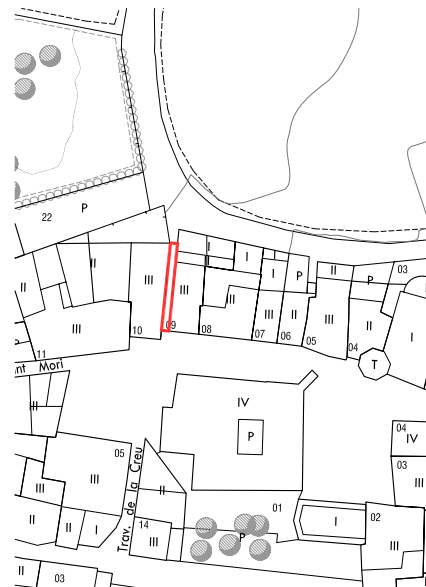
Qualificació: Sistema viari - porxo (Xv)
 Usos: Residencial
 Nombre d'habitatges:
 Alçada edificable:
 Parcel·la mínima:

OBSERVACIONS





emplaçament E: 1/5.000



planta E: 1/1.000

CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI

Ús de la planta baixa: Vial
 Ús de les plantes pis: Residencial
 Nombre d'habitatges:
 Nombre de plantes:
 Ample de façana:
 Any de construcció:

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Façana: Regular
 Coberta: Regular
 Instal·lacions:
 Estructura: Regular
 Ascensor:
 Habitatges:

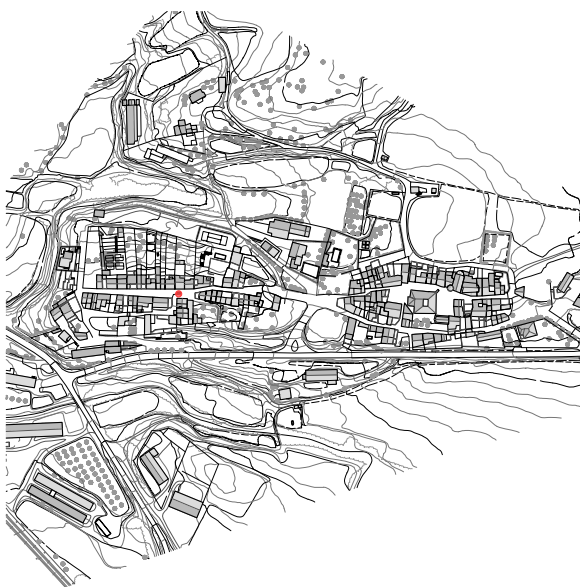
PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Qualificació: Sistema viari - porxo (Xv)
 Usos: Residencial
 Nombre d'habitatges:
 Alçada edificable:
 Parcel·la mínima:

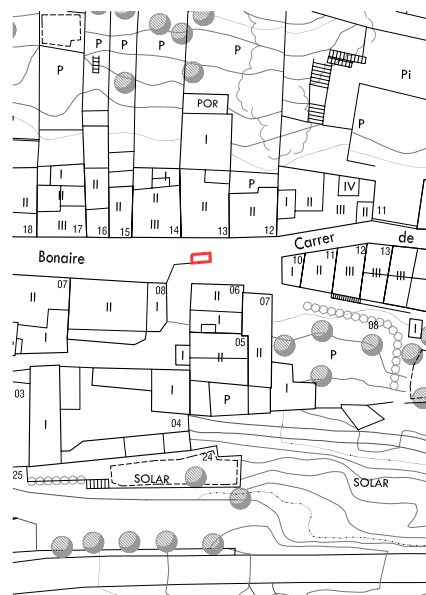
OBSERVACIONS

Inici de l'antic camí a Vila-robau.
 Rehabilitar mantenint les característiques originals.
 Manca d'il·luminació.





emplaçament E: 1/5.000



planta E: 1/1.000

CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI

- Ús de la planta baixa:
- Ús de les plantes pis:
- Nombre d'habitages:
- Nombre de plantes:
- Ample de façana:
- Any de construcció:

ESTAT DE CONSERVACIÓ

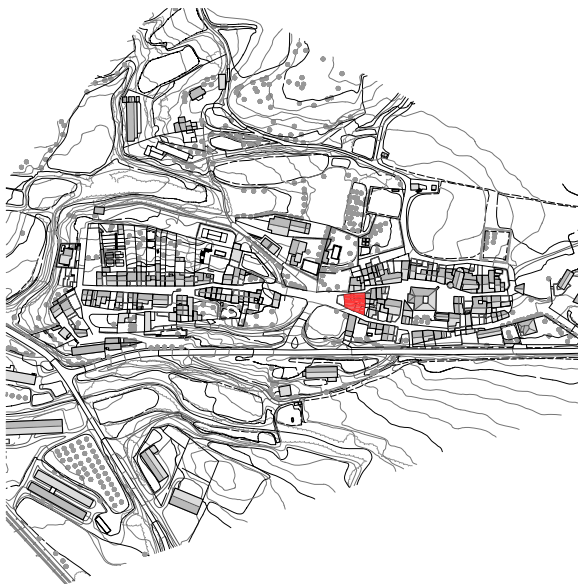
Bo

PLANEJAMENT URBANÍSTIC

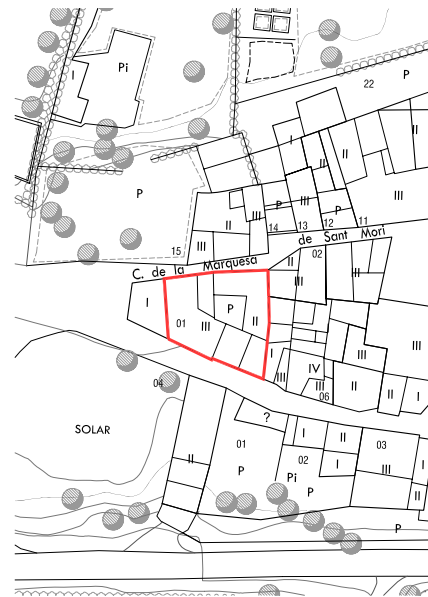
- Qualificació: Sistema viari (Xv)
- Usos: Pou
- Nombre d'habitages:
- Alçada edificable:
- Parcel·la mínima:

OBSERVACIONS





emplaçament E: 1/5.000



planta E: 1/1.000

CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI

Ús de la planta baixa: Residencial
 Ús de les plantes pis: Residencial
 Nombre d'habitages: 3
 Nombre de plantes: 3
 Ample de façana: 1828
 Any de construcció: 1828

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Façana: Bo
 Coberta: Bo
 Instal·lacions: Bo
 Estructura: Bo
 Ascensor:
 Habitages:

PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Qualificació: Nucli antic (Zona 1)
 Usos: Residencial
 Nombre d'habitages:
 Alçada edificable:
 Parcel·la mínima:

OBSERVACIONS

Eliminació o reordenació dels cables de façana.



ANNEX II
FITXES DE CARACTERÍSTIQUES DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



MASIES I CASES RURALS	1	DADES GENERALS	
		Situació	Can Vila
		Titular	Josep Maria DE GRASSOT BOSCH (DNI/CIF: 40.516.897-M)
		DADES DE LA PARCEL·LA	
		Referència cadastral	17185A 002 00118 0000MI
		Polígon	2
		Parcel·la	118
		Superfície de la parcel·la	79.249,00 m2
		DADES DE L'EDIFICACIÓ	
		Número d'edificacions sobre la finca	2
		Alta de l'edifici al Cadastre Urbana Ref	000900100D696F0001OM
		Superfície de la/les construccions	690 m2
		Antiguitat de l'edifici	1888
		Llicències d'obres	No consta
		Usos	Residencial
		DADES DE L'ACTIVITAT	
		Llicència d'activitat	Data d'atorgament: x
		Adequació de l'activitat a la llei 3/1998	x
		Alta de l'activitat al DARP	x
		Número de caps autoritzats	x
ALTRES OBSERVACIONS			
No consta a l'Ajuntament que s'exerceixi cap activitat a la granja annexa existent. Qualificació urbanística: Agrícola (clau 11)			

justificació de les raons que en determinen la preservació i la recuperació	el mas ha de ser objecte de preservació i rehabilitació per raó de la seva història i arquitectura, així com la seva inserció paisatgística i funció econòmic-social.
usos admissibles	activitat agrícola o ramadera habitatge unifamiliar habitatge familiar amb un màxim de 2 habitatges establiment de turisme rural activitats d'educació en el lleure
criteris d'intervenció generals	cal respectar el volum edificat i la composició arquitectònica de l'edifici. els materials i colors han de ser els corresponents al context territorial en el que s'insereix l'edifici.
criteris d'intervenció particulars	la proximitat del sistema ferroviari reclama mesures específiques d'adaptació.





MASIES I CASES RURALS

2

DADES GENERALS

Situació	Puig de Rodó
Titular	Jose COSTA JOHER (DNI/CIF: 40.388.872-K)

DADES DE LA PARCEL·LA

Referència cadastral	17185A 002 00120 0000MX
Polígon	2
Parcel·la	120
Superfície de la parcel·la	36.184,00 m2

DADES DE L'EDIFICACIÓ

Número d'edificacions sobre la finca	2
Alta de l'edifici al Cadastre Urbana Ref	001900200D696F0001UM
Superfície de la/les construccions	213 m2
Antiguitat de l'edifici	1897
Llicències d'obres	No consta
Usos	Residencial

DADES DE L'ACTIVITAT

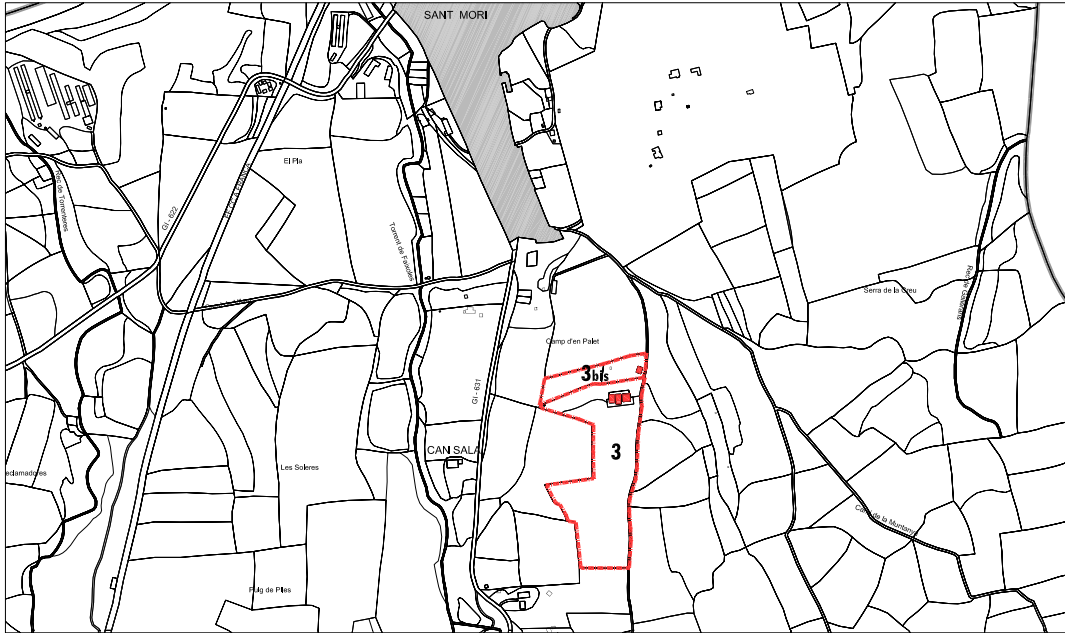
Llicència d'activitat	Data d'atorgament: x
Adequació de l'activitat a la llei 3/1998	x
Alta de l'activitat al DARP	x
Número de caps autoritzats	x

ALTRES OBSERVACIONS

Qualificació urbanística: Agrícola (clau 11)

justificació de les raons que en determinen la preservació i la recuperació	el mas ha de ser objecte de preservació i rehabilitació per raó de la seva història i arquitectura, així com la seva inserció paisatgística i funció economico-social.
usos admissibles	activitat agrícola o ramadera habitatge unifamiliar habitatge familiar amb un màxim de 2 habitatges establiment de turisme rural activitats d'educació en el lleure
criteris d'intervenció generals	cal respectar el volum edificat i la composició arquitectònica de l'edifici. els materials i colors han de ser els corresponents al context territorial en el que s'insereix l'edifici.
criteris d'intervenció particulars	cal respectar les determinacions pròpies de la zona de protecció patrimonial (clau 13e), corresponent al jaciment arqueològic.





MASIES I CASES RURALS	3-3bis	DADES GENERALS	
	Situació	Camp d'en Palet	Camp d'en Palet
	Titular	Can Regla S.L. (DNI/CIF: B-17566191)	Can Regla S.L. (DNI/CIF: B-17566192)
	DADES DE LA PARCEL·LA		
	Referència cadastral	17185A 002 00016 0000M○	17185A 002 00037 0000MY
	Polígon	2	2
	Parcel·la	16	37
	Superfície de la parcel·la	3.527,00 m2	40.095,00 m2
	DADES DE L'EDIFICACIÓ		
	Número d'edificacions sobre la finca	1	3
	Alta de l'edifici al Cadastre Urbana Ref	001000100DG96F0001XM	001000200DG96F0001IM; 001000300DG96F0001JM; 001000400DG96F0001EM;
	Superfície de la/les construccions	166 m2	489; 453; 404 m2
	Antiguitat de l'edifici	1974	1974
	Llicències d'obres	No consta	No consta
	Usos	Residencial	Residencial
	DADES DE L'ACTIVITAT		
	Llicència d'activitat	Data d'atorgament: x	Data d'atorgament: x
	Adequació de l'activitat a la llei 3/1998	x	x
Alta de l'activitat al DARP	x	x	
Número de caps autoritzats	x	x	
ALTRES OBSERVACIONS			
Qualificació urbanística:	Agrícola (clau 11)	Agrícola (clau 11) i Forestal (clau 12).	

justificació de les raons que en determinen la preservació i la recuperació	el context de Can Regla ha de ser preservat per raó de la seva inserció en el paisatge rural de Sant Mori i funció social.
usos admissibles	activitat agrícola o ramadera habitatge unifamiliar habitatge familiar amb un màxim de 4 habitatges activitats d'educació en el lleure
critèris d'intervenció generals	cal respectar el volum edificat i la composició arquitectònica de l'edifici. els materials i colors han de ser els corresponents al context territorial en el que s'inserta l'edifici.
critèris d'intervenció particulars	cal mantenir els sòls agrícoles no edificables i les àrees forestals.





MASIES I CASES RURALS	4	DADES GENERALS	
		Situació	Les Soleres
		Titular	Monica Marti Cervera (DNI/Clf:)
		DADES DE LA PARCEL·LA	
		Referència cadastral	17185A 002 00175 0000MF
		Polígon	2
		Parcel·la	175
		Superfície de la parcel·la	6.415,00 m2
		DADES DE L'EDIFICACIÓ	
		Número d'edificacions sobre la finca	1
		Alta de l'edifici al Cadastre Urbana Ref	001000600DG96F0001ZM
		Superfície de la/les construccions	265 m2
		Antiguitat de l'edifici	1901
		Llicències d'obres	No consta
		Usos	Residencial
		DADES DE L'ACTIVITAT	
		Llicència d'activitat	Data d'atorgament: x
		Adequació de l'activitat a la llei 3/1998	x
		Alta de l'activitat al DARP	x
		Número de caps autoritzats	x
ALTRES OBSERVACIONS			
<p>Existeix una ermita que podria estar catalogada. El Departament de Cultura ha subvencionat la seva rehabilitació.</p> <p>Qualificació urbanística: Agrícola (clau 11)</p>			

justificació de les raons que en determinen la preservació i la recuperació	el mas ha de ser objecte de preservació i rehabilitació per raó de la seva història i arquitectura, així com la seva inserció paisatgística i funció economico-social.
usos admissibles	<p>activitat agrícola o ramadera</p> <p>habitatge unifamiliar</p> <p>habitatge familiar amb un màxim de 2 habitatges</p> <p>establiment de turisme rural</p> <p>restauració</p> <p>activitats d'educació en el lleure</p>
critèris d'intervenció generals	<p>cal respectar el volum edificat i la composició arquitectònica de l'edifici.</p> <p>els materials i colors han de ser els corresponents al context territorial en el que s'insereix l'edifici.</p>
critèris d'intervenció particulars	cal respectar i protegir les restes de l'antiga església de Sant Julià (veure fitxa b4 del Catàleg de Béns Protegits)

