

P O U M

BOADELLA I LES ESCAULES

NORMATIVA I CATÀLEGS

NORMES URBANÍSTIQUES

APROVACIÓ PROVISIONAL

juliol 2022

1



Índex

TÍTOL I Disposicions generals	6
CAPÍTOL I Objecte i àmbit territorial	6
Article 1 Objecte i àmbit territorial del Pla	6
Article 2 Principis de l'actuació urbanística d'aquest POUM	6
Article 3 Marc legal	6
Article 4 El planejament territorial	8
Article 5 Obligatorietat	8
Article 6 Iniciativa i competències	8
Article 7 Vigència i revisió del POUM	8
CAPÍTOL II Seguiment del POUM	9
Article 8 Interpretació dels documents	9
Article 9 Seguiment del POUM	10
Article 10 Modificació i adaptació	10
Article 11 Actualització i informació urbanística	11
TÍTOL II Desenvolupament i execució del planejament	12
CAPÍTOL I Figures de planejament derivat i catàlegs	12
Article 12 Desenvolupament del POUM en relació amb la classificació del sòl	12
Article 13 Plans de millora urbana	13
Article 14 Plans Parciais Urbanístics	13
Article 15 Plans Especials Urbanístics	14
Article 16 Catàleg de béns històrics, arquitectònics i naturals a protegir	14
Article 17 Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable	15
CAPÍTOL II Instruments de gestió i execució urbanística	15
Article 18 Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada	15
Article 19 Polígons d'actuació urbanística	15
Article 20 Sistemes d'actuació urbanística	15
Article 21 Projectes de reparcel·lació i expropiació	16
Article 22 Projectes d'urbanització	16
Article 23 Característiques bàsiques de les obres d'urbanització	17
Article 24 Convenis urbanístics	22
CAPÍTOL III Instruments de política de sòl i habitatge	22
Article 25 Patrimoni públic del sòl i habitatge	22
Article 26 Plans locals d'habitatge	23
Article 27 Instruments urbanístics per a l'obtenció de sòl per a habitatge de protecció pública	23
Article 28 Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública	23
Article 29 Projectes de delimitació per a l'adquisició per expropiació del patrimoni públic de sòl	24
Article 30 Delimitació d'àrees de templeig i retracte	24
Article 31 Gestió de l'habitatge protegit	24
CAPÍTOL IV Instruments i mesures ambientals: mobilitat, medi natural i paisatge	25
Article 32 Instruments normatius ambientals del POUM	25
Article 33 Indicadors ambientals	28
Article 34 Riscos en el planejament i en la seva execució	29
Article 35 Estudis ambientals en el desenvolupament del POUM	31
Article 36 Cartes, catàleg, i directrius de paisatge	31
Article 37 Estudis d'impacte i integració paisatgística	31
Article 38 Plans de mobilitat urbana i estudis de mobilitat generada	31
CAPÍTOL V Llicències urbanístiques	32
Article 39 Actes subjectes a llicència	32
Article 40 Actuacions de l'Estat, Comunitat Autònoma o altres Entitats de Dret Públic	32
Article 41 innecessarietat de l'obtenció de llicència	32
Article 42 Llicències en sòl urbà	33
Article 43 Llicències en sòl no urbanitzable	33
Article 44 Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat	33
Article 45 Llicències provisionals	34
Article 46 Llicències en construccions i usos fora d'ordenació	34
Article 47 Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament	35
TÍTOL III Règim urbanístic del sòl	36
Article 48 Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl	36
Article 49 Classificació del sòl	36
Article 50 Qualificació del sòl	38
Article 51 Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació	41
Article 52 Els paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística	41
Article 53 Les condicions i paràmetres de l'ordenació detallada de la qualificació urbanística en els plànols d'ordenació	42

Article 54 Ajust de límits en els plànols d'ordenació i de les superfícies corresponents	43
--	----

TÍTOL IV Sistemes urbanístics.....45

CAPÍTOL I Disposicions generals	45
Article 55 Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics	45
Article 56 Tipus de sistemes urbanístics i identificació	45
Article 57 Titularitat i afectació del sòl	46
Article 58 Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals	46
Article 59 Gestió i execució dels sistemes urbanístics	47
Article 60 Protecció dels sistemes	47
CAPÍTOL II Sistema de comunicacions	48
Article 61 Definició i tipus	48
SECCIÓ 1 Sistema viari. Clau X	48
Article 62 Definició, tipus i identificació	48
Article 63 Titularitat i manteniment	49
Article 64 Normes de mobilitat aplicables	49
Article 65 Regulació de l'ordenació segons tipus	49
Article 66 Condicions dels projectes d'urbanització del sistema viari	52
Article 67 Regulació de les edificacions vinculades al sistema viari	53
Article 68 Aparcaments públics i privats	53
Article 69 Proteccions del sistema viari	54
CAPÍTOL III Sistema d'espais lliures	55
Article 70 Definició	55
SECCIÓ 1 Sistema de parcs i jardins urbans. Clau V	55
Article 71 Definició, identificació i tipus	55
Article 72 Titularitat i manteniment	55
Article 73 Condicions d'ordenació i ús	56
Article 74 Condicions dels projectes d'urbanització dels espais lliures urbans (clau V2)	57
SECCIÓ 2 Sistema hidrogràfic. Clau H	57
Article 75 Definició, identificació i àmbits	57
Article 76 Titularitat	58
Article 77 Regulació	58
CAPÍTOL IV Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics	62
SECCIÓ 1 Sistema d'equipaments comunitaris. Clau E	62
Article 78 Definició, tipus i identificació	62
Article 79 Titularitat i gestió	62
Article 80 Regulació dels usos i l'edificació	63
SECCIÓ 2 Sistema de serveis tècnics. Clau T	64
Article 81 Definició, tipus i identificació	64
Article 82 Titularitat i gestió	65
Article 83 Regulació dels usos i l'edificació	65

TÍTOL V REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.....68

CAPÍTOL I Disposicions generals	68
Article 84 Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà	68
Article 85 Desenvolupament i execució del sòl urbà	68
CAPÍTOL II Regulació de les zones en sòl urbà	70
Article 86 Zones i subzones en sòl urbà. Identificació	70
SECCIÓ 1 Zona 1. Nucli antic	71
Article 87 Definició i subzones	71
Article 88 Regulació general de la zona 1	71
Article 89 Regulació de la subzona 1a recinte murat	74
Article 90 Regulació de la subzona nucli compacte. Clau 1b	76
Article 91 Regulació de la subzona Habitatge protegit en nucli antic. Clau 1hp	76
SECCIÓ 2 Zona 2. Urbà tradicional	76
Article 92 Definició i subzones	76
Article 93 Regulació de la subzona 2a1 eixample entre mitgeres	77
Article 94 Regulació de la subzona 2a2 eixample entre mitgeres	78
SECCIÓ 3 Zona 5. Cases agrupades	80
Article 95 Definició i subzones	80
Article 96 Regulació de la subzona 5a1 cases agrupades	80
Article 97 Regulació de la subzona 5a2 cases agrupades	82
Article 98 Regulació de la subzona 5a3 cases agrupades	83
SECCIÓ 4 Zona 6. Cases aïllades	85
Article 99 Definició i subzones	85
Article 100 Regulació de la subzona 6a parcel·la mínima 250 m2	85

Article 101 Regulació de la subzona 6b parcel·la mínima 400 m2	87
Article 102 Regulació de la subzona 6c1 parcel·la mínima 800 m2	89
Article 103 Regulació de la subzona 6c2 parcel·la mínima 1.500 m2	90
Article 104 Regulació de la subzona 6c3 parcel·la mínima 2.500 m2	92
CAPÍTOL III Els polígons d'actuació urbanística (PAU)	93
Article 105 Tipus, objecte i naturalesa dels polígons d'actuació urbanística	93
Article 106 Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística	94
Article 107 Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística	95
CAPÍTOL IV Els Plans de Millora Urbana (PMU)	95
Article 108 Tipus, objecte i naturalesa dels Plans de Millora Urbana	95
Article 109 Paràmetres i condicions dels plans de millora urbana	96
Article 110 Desenvolupament i execució dels plans de millora urbana	97
CAPÍTOL V Fitxes dels Polígons d'actuació	97
Article 111 Polígon d'actuació urbanística 1 (PAU-1)	97
Article 112 Polígon d'actuació urbanística 2 (PAU-2)	103
Article 113 Polígon d'actuació urbanística 3 (PAU-3)	106
Article 114 Polígon d'actuació urbanística 4 (PAU-4)	109
TÍTOL VI SÒL URBANITZABLE	112
Article 115 Ordenació del sòl urbanitzable	112
Article 116 Regulació del sòl urbanitzable delimitat	112
Article 117 Sectors de sòl urbanitzable delimitat	112
Article 118 Paràmetres i condicions dels plans parcials	112
Article 119 Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable delimitat	113
CAPÍTOL II Fitxes dels sectors de sòl urbanitzable	114
Article 120 Sòl urbanitzable delimitat-1 (Ppr-1)	114
TÍTOL VII SÒL NO URBANITZABLE	120
CAPÍTOL I Disposicions generals	120
Article 121 Definició	120
CAPÍTOL II Elements propis del sòl no urbanitzable	120
Article 122 Obertura de camins i moviments de terres	120
Article 123 Rompudes	122
Article 124 Finques i parcel·lacions	122
Article 125 Tanques i murs en espais oberts	123
Article 126 Tanques a l'entorn d'activitats o habitatges	125
Article 127 Arbres i vegetació	125
Article 128 Fonts, regs i basses	126
Article 129 Indicadors i publicitat	127
CAPÍTOL III Usos, edificacions i instal·lacions en sòl no urbanitzable	127
Article 130 Disposicions generals	127
Article 131 Condicions de posició i d'implantació dels edificis	128
Article 132 Condicions volumètriques i d'acabats	129
Article 133 Condicions pròpies de les edificacions de les activitats agràries, forestals, ramaderes i d'explotació de recursos naturals.	131
Article 134 Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'interès públic	134
Article 135 Condicions pròpies de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres, infraestructures i serveis públics	135
Article 136 Condicions generals de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural	137
CAPÍTOL IV Qualificació urbanística del sòl no urbanitzable	137
Article 137 Regulació del sòl no urbanitzable	137
SECCIÓ 1 Els espais oberts del planejament territorial	138
Article 138 Categories de sòl	138
Article 139 Regulació del sòl de protecció especial	139
Article 140 Regulació del sòl de protecció territorial	141
SECCIÓ 2 Espai agrari (clau 7)	142
Article 141 Definició i subzones	142
Article 142 Regulació	142
SECCIÓ 3 Espai forestal (clau 8)	145
Article 143 Definició i subzones	145
Article 144 Regulació	145
SECCIÓ 4 Espai fluvial (clau 9)	147
Article 145 Definició i subzones	147
Article 146 Regulació	147
TÍTOL VIII PARÀMETRES URBANÍSTICS	149

CAPÍTOL I Classificació o regulació dels paràmetres d'ordenació de l'edificació	149
SECCIÓ 1 Disposicions generals	149
Article 147 Paràmetres reguladors	149
SECCIÓ 2 Disposicions que regulen la parcel·lació	149
Article 148 Parcel·la i parcel·lació	149
Article 149 Parcel·la mínima	149
Article 150 Regularització de la parcel·la	150
Article 151 Front de parcel·la	150
Article 152 Fondària de parcel·la	150
Article 153 Condició de solar	150
SECCIÓ 3 Definició dels paràmetres referits als sectors o als àmbits de planejament	150
Article 154 Coeficient d'edificabilitat bruta	150
Article 155 Densitat màxima d'habitatges bruta	151
Article 156 Edificabilitat màxima d'un sector o àmbit de planejament	151
Article 157 Nombre màxim d'habitatges d'un sector o àmbit de planejament	151
SECCIÓ 4 Definició dels paràmetres d'aplicació general en qualsevol tipus d'ordenació de l'edificació	151
Article 158 Densitat d'habitatges referida a l'edificació	151
Article 159 Alineacions i amplada de carrer o vial	151
Article 160 Coeficient d'edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la	151
Article 161 Ocupació màxima de parcel·la i sòl lliure d'edificació	152
Article 162 Ordenació de l'edificació	152
Article 163 Tanques	152
Article 164 Construccions auxiliars	153
Article 165 Conceptes	153
Article 166 Planta baixa	154
Article 167 Planta soterrani	155
Article 168 Alçada de les plantes pis	155
Article 169 Elements tècnics de les instal·lacions	155
Article 170 Regulació de les cobertes de les edificacions	156
Article 171 Elements sobre la coberta: finestres i llucanes	156
Article 172 Cossos sortints	156
Article 173 Vol màxim dels cossos sortints	157
Article 174 Elements sortints	158
Article 175 Ventilació i il·luminació	158
Article 176 Celoberts	159
Article 177 Patis de ventilació	160
SECCIÓ 5 Normes aplicables a l'edificació segons alineació de vial	160
Article 178 Paràmetres específics	160
Article 179 Alineació de vial	161
Article 180 Amplada de vial	161
Article 181 Alçada	162
Article 182 Determinacions de les alçades	163
Article 183 Regles sobre mitgeres	166
Article 184 Fondària edificable	166
Article 185 Espai lliure interior	167
Article 186 Reculades	169
SECCIÓ 6 Normes aplicables al tipus d'ordenació en edificació aïllada	170
Article 187 Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació	170
Article 188 Forma i mida de la parcel·la	170
Article 189 Desenvolupament del volum edificable	170
Article 190 Alçada màxima i nombre de plantes	171
Article 191 Ocupació màxima de parcel·la	172
Article 192 Sòl lliure d'edificació	172
Article 193 Adaptació topogràfica de terreny	172
CAPÍTOL II Els paràmetres d'ús	173
Article 194 Classes i tipus d'usos	173
SECCIÓ 2 Els usos segons la funció	175
Article 195 Regulació de l'ús residencial	175
Article 196 Regulació de l'ús terciari i serveis	175
Article 197 Industrial	178
Article 198 Agroindústria	182
Article 199 Magatzem	182
Article 200 Agrícola	182
Article 201 Ramader	182
Article 202 Forestal	182
Article 203 Extractiu	183
Article 204 Sanitari/assistencial	183
Article 205 Educatiu	183
Article 206 Esportiu	183
Article 207 Sociocultural	183
Article 208 Religios	184

Article 209 Administratiu	184
Article 210 Proveïment i abastament.....	184
Article 211 Serveis tècnics i ambientals	184
Article 212 Regulació de l'ús d'aparcament.....	184
Article 213 Gasolineres.....	185
Article 214 Lleure.....	186
Article 215 Ambiental.....	186

TÍTOL IX DISPOSICIONS ADDICIONALS, TRANSITÒRIES, FINALS I DEROGATÒRIES.....	187
TÍTOL X ANNEXES NORMATIUS	188

CAPÍTOL I CARTA DE COLORS	188
----------------------------------	------------

TÍTOL I Disposicions generals

CAPÍTOL I Objecte i àmbit territorial

Article 1 Objecte i àmbit territorial del Pla

- 1.- Aquestes Normes Urbanístiques juntament amb la resta de documents exigits per l'article 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, conformen el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Boadella i Les Escaules, que té per objecte l'ordenació urbanística de tot el territori d'aquest municipi, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
- 2.- Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal substitueix les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades definitivament l'11 d'octubre del 2000, i s'adapta al Decret Legislatiu 1/2010.

Article 2 Principis de l'actuació urbanística d'aquest POUM

- 1.- El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient, i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- 2.- El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.
- 3.- L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

Article 3 Marc legal

- 1.- El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.
- 2.- La referència a la "legislació urbanística vigent" feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal del sòl en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori urbanisme i medi ambient.
- 3.- La utilització de determinades abreviacions en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les disposicions normatives detallades tot seguit.
- 4.- Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:
 - a.- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de Llei d'Urbanisme. DOGC nº 5686, de 5 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, DOGC nº 6077, de 29 de febrer de 2012. Pp 9942-9987. (en endavant

MTRLUC) i per les successives lleis de mesures fiscals i financeres (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març, Llei 5/2020, del 29 d'abril), la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, el Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, el Decret Llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el Decret Llei 18/2020, de 12 de maig, de mesures urgents en matèria d'urbanisme, fiances i ambiental i el Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

- b.- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. (RLU)
- c.- Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- d.- Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics
- e.- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- f.- Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.
- g.- Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.
- h.- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
- i.- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- j.- Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.

Legislació urbanística estatal:

- k.- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana
- l.- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.

*no aplicables a Catalunya d'acord amb la Disposició Final Primera del Decret 305/2006.
- m.- Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Planejament per al desplegament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (RPU).
- n.- Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió Urbanística per al desplegament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (RGU).
- o.- Reial Decret 2178/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Disciplina Urbanística per al desplegament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (RDU).

5.- La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes Urbanístiques (NNUU) s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment. En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació completa.

6.- El Pla és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística.

Article 4 El planejament territorial

1.- Aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, el Pla territorial General, és l'instrument que defineix els objectius d'equilibri territorial d'interès general per a Catalunya i, a la vegada, marc orientador de les accions que emprenen els poders públics per a crear les condicions adequades per a atreure l'activitat econòmica als espais idonis i per aconseguir que la ciutadania tingui uns nivells de qualitat de vida semblants, independentment de l'àmbit territorial on visquin.

2.- En data 14 de setembre de 2010, el Govern de Catalunya ha aprovat definitivament el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, que integra les propostes dels plans directors territorials de l'Empordà i de la Garrotxa, aprovats, respectivament, els anys 2006 i 2008, amb les mínimes variacions necessàries requerides per a la homogeneïtat de la proposta.

3.- A l'apartat 1.5 de la memòria d'ordenació es justifica l'adequació del POUM a les determinacions establertes en relació al planejament territorial i sectorial.

Article 5 Obligatorietat

1.- Tant l'Administració, Organismes públics, com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i especialment aquestes Normes. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-s'hi segons el que preveu l'article 106 del MTRLUC.

Article 6 Iniciativa i competències

1.- El desenvolupament d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament de Boadella i Les Escaules en la seva qualitat d'Administració actuant. Poden ser també administració actuant els consorcis urbanístics i les societats de capital íntegrament públic, quan així ho prevegin els seus Estatuts. Hi intervindran també, les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.

2.- Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent.

3.- L'Ajuntament, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

Article 7 Vigència i revisió del POUM

1.- Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva, i del contingut íntegre de les Normes Urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, mantenint la seva vigència indefinidament o fins que es produeixi la seva revisió.

2.- Podrà portar-se a terme la revisió global del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal quan es produeixi algun dels supòsits següents:

- a.- Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest Pla i les necessitats reals de sòl per crear habitatge, per l'establiment d'activitats econòmiques, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.
 - b.- Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl.
- 3.- Quan es produeixi el supòsit previst a l'apartat 2.a d'aquest mateix article, i sempre i quan es justifiqui degudament, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, podrà ordenar la revisió del Pla d'Ordenació, prèvia audiència a l'Ajuntament de Boadella i Les Escaules, o acordar-la a instància d'aquest.
- 4.- El projecte de revisió es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a l'aprovació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, i incorporarà els estudis urbanístics que justifiquin l'exigència de la seva Revisió i de les propostes plantejades.
- 5.- Aquest Pla, les seves Normes Urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'Ajuntament. Són també públics els Plans, Estudis o altres instruments urbanístics que s'aprovin en execució del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

CAPÍTOL II Seguiment del POUM

Article 8 Interpretació dels documents

- 1.- Les presents Normes Urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen un cos específic, en matèria urbanística del municipi de Boadella i Les Escaules, i prevalen sobre els restants del Pla. En el no previst per aquestes Normes s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
- 2.- Les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i, concretament, aquestes Normes Urbanístiques, s'interpretaran en base a criteris que, partint del sentit propi de llurs paraules en relació amb el context i els antecedents, tinguin en compte principalment llur esperit i finalitat, expressats en la Memòria, així com la realitat social del moment en què han de ser aplicades.
- 3.- En cas de contradiccions entre documents del Pla o d'imprecisió, prevaldran les determinacions que impliquin menor edificabilitat i major dotació per a espais públics o d'interès públic, major protecció ambiental i amb aplicació del principi general d'interpretació integrada de les normes.
- 4.- En els supòsits de conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic, que no pugui ser resolt pels criteris generals previstos a l'ordenament jurídic, prevaldrà l'establert en la documentació escrita, llevat si el conflicte es refereix a quantificació de superfícies, supòsit en el qual prevaldrà la medició resultant del plànol topogràfic.
- 5.- Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, hom s'atindrà al que indiquin els plànols d'escala més gran, és a dir, aquells en què la definició física sigui més acurada.
- 6.- En el supòsit de concurrència sobre el territori de diverses normes o mesures restrictives o de protecció, tant les derivades de la legislació sectorial i del seu planejament específic com les de caràcter urbanístic, prevaldran les que comportin el major grau de preservació, ponderant l'interès públic i cercant la utilització més racional possible del territori.

- 7.- Els preceptes de les diferents Ordenances Urbanístiques del Municipi de Boadella i Les Escaules, pel seu grau d'especificació i/o regulació detallada, es consideren un cos autònom del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que contempla els preceptes bàsics o complementaris d'aquestes NNUU. L'alteració o variació dels preceptes d'aquestes Ordenances, requerirà la Modificació de l'Ordenança corresponent mitjançant el procediment previst en la legislació local vigent.
- 8.- Les indicacions del POUM que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal s'hauran d'entendre solament com propositives i mancades de valor normatiu.
- 9.- La memòria, els annexos i els plànols de la Informació Urbanística, relacionats en la l'article anterior, tenen caràcter informatiu i justificatiu.

Article 9 Seguiment del POUM

- 1.- El seguiment del POUM es farà verificant el compliment dels terminis d'execució dels sectors i de les inversions públiques i privades, segons la relació plantejada al document de l'Agenda econòmica i financera d'aquest POUM. Aquesta relació es orientativa, i susceptible de ser revisada quan concorrin les circumstàncies que així ho justifiquin, a criteri dels tècnics municipals i competents.

Article 10 Modificació i adaptació

- 1.- Qualsevol altra alteració de les determinacions del Pla que es produeixi, que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article precedent, tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que l'esmentada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.
- 2.- La proposta de modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.
- 3.- La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació.
- 4.- En cas que la modificació proposada comporti un increment de la densitat i del sostre edificable, s'hauran d'incrementar proporcionalment les reserves per a espais lliures públics, així com per a dotacions i equipaments de titularitat pública, d'acord amb les previsions dels articles 96, 65.3 i 65.4 del MTRLUC.
- 5.- En cas que la modificació proposada comporti una diferent zonificació o ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures, zones esportives o espais destinats a equipaments esportius, previstos pel Pla com a sistemes generals o locals, s'estarà al procediment previst en l'article 98.1 del MTRLUC, amb l'excepció prevista a l'apartat 5, del propi article.
- 6.- Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 de l'article 98 del MTRLUC han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que no es perjudiquen els aspectes qualitatius ni quantitius dels espais afectats.
- 7.- La previsió mitjançant planejament parcial o especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, no requerirà la seva modificació.

Article 11 Actualització i informació urbanística

1.- Permanentment es durà a terme un procés d'actualització del Pla incorporant aquell planejament que es consideri executiu i vigent en cada moment. Els documents resultants del procés d'actualització tindran únicament caràcter informatiu.

TÍTOL II Desenvolupament i execució del planejament

CAPÍTOL I Figures de planejament derivat i catàlegs

Article 12 Desenvolupament del POUM en relació amb la classificació del sòl

- 1.- Amb l'objecte de desenvolupar i completar l'ordenació establerta per les determinacions d'aquest POUM, es redactaran plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i plans de millora urbana, segons es preveu en els articles 65 a 70 del MTRLUC, i en els termes previstos en aquestes normes. Llevat dels supòsits en què s'estableixi com a preceptiva la redacció d'aquests instruments urbanístics, les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal seran d'aplicació directa i immediata.
- 2.- Aquest planejament derivat es redactarà d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes Urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent.
- 3.- Amb l'objecte de completar la regulació urbanística es podran aprovar Plans Parciais, Plans Especials, Plans de Millora Urbana, Ordenances, Catàlegs i Normes Complementàries. Per a l'aprovació d'ordenances reguladores específiques i/o normes complementàries, s'haurà de seguir en cada cas la tramitació establerta per la legislació urbanística vigent o normativa sectorial vigent, i per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 4.- Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal incorpora aquells plans especials i estudis de detall elaborats en desenvolupament de les Normes Subsidiàries de Boadella i Les Escaules i que ja han estat aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, els quals es relacionen en aquestes Normes i mantenen la seva vigència amb l'aprovació d'aquest nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Altrament, amb el present Pla s'ha refós la normativa corresponent al planejament derivat aprovat abans de l'aprovació d'aquest Pla, de tal manera que la regulació de l'edificació en aquests àmbits, es realitza de forma directa per aquest mateix Pla.
- 5.- Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts al DECRET 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.
- 6.- Els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal hauran de determinar les característiques i el traçat de les galeries i xarxes d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, gas, telecomunicacions i d'altres previstos. La distribució dels serveis haurà de fer-se mitjançant xarxa subterrània i caldrà preveure la ubicació de les centrals de transformació i/o distribució local necessàries, en sòls amb la qualificació apropiada a tal afecte. En la seva tramitació es requeriran els informes de les administracions sectorials competents per raó de la matèria.
- 7.- Els plans derivats, si s'escau, hauran d'incorporar un estudi o informe ambiental, que haurà de ser sotmès a informació pública conjuntament amb el Pla.

Article 13 Plans de millora urbana

- 1.- En el sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i d'altres similars.
- 2.- En el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b) del MTRLUC, així com regular la composició volumètrica i de façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del pla de millora urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de prèvia delimitació de l'àmbit.
- 3.- Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització podran preveure operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti quant a la seva estructura, edificació existent i usos, o bé preveure la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.
- 4.- L'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats regularà l'aprofitament privat possible, el manteniment o no, en tot o en part, de l'aprofitament privat preexistent, i l'ús del subsòl vinculat a l'ús i servei públics, d'acord amb allò previst a l'article 39 del MTRLUC.
- 5.- Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
- 6.- Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.
- 7.- Alhora han de contenir les previsions i documentació prevista als articles 65 i 66 del MTRLUC, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65, pel que fa a reserva de sòl.
- 8.- Els Plans de Millora Urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. De tota manera, l'ordenació de volums es pot preveure en forma alternativa, a concretar a través de la reparcel·lació, o bé en el moment de l'atorgament de llicències d'edificació.
- 9.- Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i en especial del sistema d'espais lliures no comportarà modificació de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre i quan no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquestes en el planejament derivat es considera indicativa.

Article 14 Plans Parciais Urbanístics

- 1.- Els Plans Parciais Urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 65 i 66 de la MTRLUC i normes concordants. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del Sector.

- 2.- Les determinacions del planejament parcial hauran definir els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, assenyalar les alineacions i rasants, defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
- 3.- Tanmateix els Plans Parcial Urbanístics hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
- 4.- Els plans d'etapes dels plans parcials no podran preveure un termini superior a sis anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució.
- 5.- Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent, l'aprofitament urbanístic de cadascun dels sectors de planejament parcial.
- 6.- Quan els Plans Parcial urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 101 i 102 del MTRLUC.
- 7.- Els Plans Parcial urbanístics podran completar les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, però no modificar-les.
- 8.- En ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic, l'Ajuntament de Boadella i Les Escaules concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el cost ulterior a càrrec dels propietaris afectats.

Article 15 Plans Especials Urbanístics

- 1.- Podran desenvolupar-se plans especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstos en l'art. 67 del MTRLUC, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla i que no contradiguin les seves Normes bàsiques.
- 2.- L'aprovació dels plans especials urbanístics habilita l'administració competent per a executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sens perjudici del que estableix la legislació sectorial.
- 3.- D'acord amb la regulació establerta als articles 68 i 69.2 de la MTRLUC, es poden aprovar plans especials urbanístics autònoms per a implantar en el territori infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o d'equipament comunitari, de caràcter general o local, llevat que la legislació sectorial aplicable a aquestes infraestructures reguli instruments específics per a executar-les vinculants per al planejament urbanístic.

Article 16 Catàleg de béns històrics, arquitectònics i naturals a protegir

- 1.- S'incorpora en els documents del POUM el Catàleg de Bens Protegits on es regula el patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic i natural del municipi.
- 2.- Els elements inclosos en aquest catàleg s'identifiquen en els plànols d'ordenació O.1 i O.3, mitjançant una asterisc.
- 3.- Els terrenys on s'inclou l'element protegit queden sistemàticament exclosos de la regulació general de la zona del seu entorn, ja que tenen un règim jurídic diferent, i les seves condicions d'ordenació i edificació es regulen per la conservació de l'element i, segons el nivell de protecció que es concreti. Aquesta regulació s'estableix al Catàleg de Bens protegits.

- 4.- L'ajuntament podrà sotmetre a consideració del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya l'autorització d'una llicència urbanística que pugui afectar directa o indirectament als bens protegits pel Catàleg.

Article 17 Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable

- 1.- S'incorpora en els documents del POUM el Catàleg de de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.
- 2.- Els elements inclosos en aquest catàleg s'identifiquen en els plànols d'ordenació O.2, mitjançant un punt.
- 3.- El catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable determina un règim urbanístic del sòl diferenciat de les altres cases situades en aquesta classe de sòl, en possibilitar la implantació i/o legalització d'altres usos principals diferents de les cases que no estan en aquest catàleg.

CAPÍTOL II Instruments de gestió i execució urbanística

Article 18 Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

- 1.- L'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupen, correspon a l'Ajuntament com a Administració actuant; també hi participaran en les seves respectives esferes d'actuació i en el marc de les seves respectives competències, la Generalitat de Catalunya i les entitats urbanístiques especials. Així mateix els particulars hi participaran en les diverses modalitats previstos pel MTRLUC.
- 2.- L'execució del planejament es realitza bé per gestió integrada per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris; o bé mitjançant la gestió aïllada, especialment en sòl urbà, en aquells supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu de les càrregues i dels beneficis derivats de l'ordenació urbanística.
- 3.- L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, forma part també de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés que segueix, sense perjudici dels deures de conservació dels edificis, així com dels deures per a la seva rehabilitació, d'acord amb allò establert a l'article 42 del MTRLUC.

Article 19 Polígons d'actuació urbanística

- 1.- Aquest POUM delimita un Polígon d'actuació urbanística, el qual ve grafiat en els plànols d'ordenació i regulat detalladament en les fitxes normatives corresponents.
- 2.- Per a la delimitació de nous Polígons es requerirà la tramitació prevista a l'art. 119 del MTRLUC. Aquests polígons delimitats amb posterioritat a l'aprovació definitiva del POUM s'incorporaran com un annex d'aquestes Normes urbanístiques, i hauran de definir el sistema d'actuació per a la seva execució.

Article 20 Sistemes d'actuació urbanística

- 1.- Els Polígons d'actuació que es delimitin, hauran de definir el sistema d'actuació i les modalitats aplicables per a la seva execució.

- 2.- L'execució o gestió del planejament es realitza mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a l'article 121 del MTRLUC, que són el de reparcel·lació i el d'expropiació. El sistema de reparcel·lació es pot dur a terme a través de les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària. El sistema d'expropiació pot portar-se a terme d'acord amb el que preveu l'article 155 del MTRLUC, mitjançant la gestió indiferenciada, o bé per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'Ajuntament.
- 3.- En aquells casos en què aquest Pla no ho prevegi, l'Administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat o, si escau, del polígon, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, mitjans econòmic-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, seguint el procediment establert a l'article 119 del MTRLUC.
- 4.- Els polígons d'actuació d'iniciativa particular han de preveure, el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.
- 5.- En les modalitats dels sistemes d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació d'urbanitzar, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determina, l'Administració, un cop declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys de que es tracti, i poden ésser beneficiaris de l'expropiació l'administració actuant, si no té competència expropiatòria, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada o la junta de compensació corresponent.
- 6.- En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 147.2 del MTRLUC.
- 7.- En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació. En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la junta de compensació o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació és a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris de la gestió urbanística integrada.
- 8.- En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Pla d'Etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions públiques que determina aquest Pla o planejament derivat.

Article 21 Projectes de reparcel·lació i expropiació

- 1.- Els projectes de reparcel·lació es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts establerts en l'article 124 i següents del MTRLUC i article 144 del RLU.
- 2.- Els projectes d'expropiació es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts establerts en els articles 152-155 del MTRLUC.

Article 22 Projectes d'urbanització

- 1.- Els projectes d'urbanització són projectes d'obra que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i dels planejament derivat en els àmbits d'actuació.

2.- Els projectes d'urbanització podran fer referència a la totalitat de les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament - incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals-, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. En aquest segon cas s'haurà de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització.

3.- Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.

4.- La seva documentació ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització sens perjudici que els projectes d'urbanització els concretin.

Article 23 Característiques bàsiques de les obres d'urbanització

Segui quina sigui la definició, bé directa o bé mitjançant un projecte d'urbanització, el contingut d'aquests complirà les següents condicions:

1.- Condicions generals per a tots els tipus de sòl i sectors.

En el projecte dels nous carrers es procurarà ajustar-se a les següents recomanacions:

- No s'instal·larà de cap element urbà en voreres iguals o inferiors a 1,40 metres d'amplada que obstaculitzin l'amplada mínima de pas.
- En voreres entre 1,40 metres fins a 5,00 metres d'amplada s'autoritzaran les instal·lacions d'elements sempre que no obstaculitzin el pas lliure en amplades inferiors a 1,40 metres ni a la meitat de l'amplada de la vorera. En qualsevol cas, la instal·lació d'elements en la via pública requerirà l'informe previ i autorització expressa per part dels Serveis Tècnics municipals.

La plantació d'arbrat es podrà realitzar a partir d'una amplada mínima de vorera de 2,80 Metres per un marc d'escossell de 1 metre, o de 3 metres per un de 1,20 metres.

- Caldrà respectar en les plantacions que els arbres puguin créixer fins al màxim de les seves possibilitats de grandària i forma en funció de l'espai aeri disponible per la qual cosa s'escolliran les espècies seguint aquest criteri.

a.- Explanació de vials i pavimentació de calçades, vorades, voreres, i espais lliures.

- a) La explanació dels vials s'ajustarà a les disposicions de la vigent normativa tècnica sobre ferms de carreteres, en funció de les característiques geotècniques del terreny i les condicions del tràfic previst que s'hauran de determinar en base a l'informe de mobilitat que serà vinculant i preceptiu per a l'aprovació del planejament.
- b) La pavimentació de les calçades s'ajustarà en quant a les seves característiques i materials al compliment de les condicions de la normativa tècnica en relació al tipus de tràfic que vingui determinat. Les solucions amb paviments continus es resoldran, amb materials asfàltics amb granulometries especials que garanteixin la màxima absorció acústica, llevat que les condicions topogràfiques dels vials requereixin la utilització d'altres materials. Preferentment s'utilitzaran paviments amb components procedents del reciclatge de materials.

- c) El disseny de les vorades es resoldrà mitjançant peces de formats normalitzats. En els carrers del quadrat central de la ciutat s'empraran peces de granit mecanitzat, en la resta de carrers de la ciutat, serà preferent la utilització d'aquest material en noves actuacions que abastin trams sencers i complets de carrers. En la resta dels casos s'utilitzaran els materials predominants en els carrers circumdants. Es resoldran els guals d'accés de vehicles i els passos de vianants, mitjançant solucions que permetin mantenir la continuïtat del pla del paviment de vorera i el compliment de la vigent normativa reguladora sobre supressió de barreres arquitectòniques. La transició entre els plans verticals de les vorades i els plans inclinats en les trams dels guals i passos de vianants es resoldrà mitjançant peces especials mecanitzades de desenvolupament corbat que evitin l'aparició d'arestes i vèrtex exteriors sobre l'àmbit de la calçada.
 - d) La pavimentació de les voreres es resoldrà genèricament amb la utilització de panots de formigó del tipus i format normalitzat per Tortellà, llevat d'aquelles voreres que justifiquin un paviment de tipus diferenciat per formar part de conjunts urbans resolts de manera unitària o majoritària amb altres solucions i materials. En el cas de voreres que corresponguin a eixos cívics o comercials el paviment s'ajustarà als criteris de materials i formats que es determinin per a cada zona urbana.
 - e) La pavimentació dels espais urbans trepitjables amb paviments durs, es durà a terme mitjançant solucions de paviments adequades per a cada espai en concret, en relació a la seva composició urbana, ordenació funcional, durabilitat, fàcil reposició i mínim manteniment.
- b.- Implantació o remodelació de xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
- a) Les xarxes d'abastament d'aigua s'ajustaran a les condicions tècniques que determina l'ens concessionari del servei públic d'aigües de Tortellà. Es prohibeix la utilització de materials de PVC i de fibrociment, i s'emprarà preferentment canonades de fosa dúctil o polietilè. Les noves instal·lacions de subministrament d'aigua contemplaran tant les xarxes d'aigua potable, com la instal·lació de canonades i hidrants contra incendis amb la disposició que es determina segons la vigent normativa sobre protecció d'incendis. Així mateix, les noves instal·lacions incorporaran les xarxes de rec de l'arbrat i resta d'elements de jardineria que puguin disposar-se en el sector.
 - b) Les xarxes de sanejament a més de respondre als dimensionats i pendents derivats dels càlculs hidràulics determinats en relació a les necessitats del sector, s'ajustaran als requeriments tècnics que comporti la seva adequada interconnexió amb la xarxa preexistent, contemplant així la realització d'aquelles actuacions complementàries que siguin necessàries per tal d'assegurar el correcte funcionament del conjunt. Es prohibeix la utilització de canonades de PVC.
- c.- Subministrament d'energia elèctrica.
- a) Les intervencions de nova urbanització o de re urbanització, contemplaran la implantació de la xarxa de subministrament d'energia elèctrica per als nous edificis i espais urbans mitjançant instal·lacions soterrades.
 - b) Els centres de transformació es situaran en l'espai privat de les noves edificacions, quan llevat quan es tracti d'operacions de reforma de sectors consolidats per edificacions en les quals resulti inviable la seva ubicació, o bé es justifiqui expressament la seva possible localització en espais públics en base a dos condicions simultànies: a la destinació de la major part de la seva potencia a

les necessitats derivades dels usos públics del sector, i la seva implantació soterrada de manera que no impliqui cap restricció funcional a la ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

- c) S'han de respectar les servituds de pas de l'energia elèctrica exigides reglamentàriament. Si cal modificar-les, caldrà assolir un mutu acord entre el peticionari de la modificació i el titular de la infraestructura elèctrica, o en cas de manca d'acord atendre les prescripcions dels articles 153 i 154 del Reial Decret 1955/2000 d'1 de desembre, pel qual es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica (BOE núm. 310, de 27.12.2000)
- d) Les línies elèctriques aèries d'alta tensió han de complir el que preveu el Reial Decret 223/2008 de 15 de febrer pel qual s'aprova el Reglament sobre Condicions Tècniques i Garanties de Seguretat en Línies Elèctriques d'Alta Tensió (BOE núm. 68 del 19.03.2008). Cal recordar, que, en zona urbana, s'han de complir les condicions de seguretat reforçada, segons indica la ITC-LAT-07, adaptant-les-hi si no les compleixen.
- e) No es podran fer traçats soterrats de conduccions energètiques a les proximitats de les canalitzacions elèctriques, a distàncies inferiors a les establertes reglamentàriament. Quan l'actuació a realitzar pugui afectar aquestes canalitzacions, caldrà atendre allò que s'indica a la ITC-LAT-06 del Reial Decret 223/2008, i el Decret 120/1992 de 28 d'abril, i la modificació d'aquest, prevista en el Decret 196/1992, del 4 d'agost (DOGC del 12.06.1992 i 25.09.1992)
- f) A més, cal tenir present, prèviament a l'obertura de rases, i per tal de reduir les possibles accions de tercers a la xarxa elèctrica subterrània, les prescripcions de l'ordre TIC/341/2003, de 22 de juliol, per la qual s'aprova el procediment de control aplicable a les obres que afectin la xarxa de distribució elèctrica soterrada, DOGC núm. 3937 de 31.07.2003)
- g) Quan es tracti d'obres i construccions a l'àrea d'influència o d'afectació de les línies en servei, caldrà atendre prèviament la Resolució de 4 de novembre de 1988 (DOGC núm. 1075 del 30.11.1988) per la qual s'estableix un certificat sobre compliment de les distàncies reglamentàries d'obres i construccions a línies elèctriques.
- h) No es podrà edificar ni a sota ni a l'entorn de les línies aèries a distàncies inferiors a les reglamentàries, d'acord amb la legislació vigent
- i) No es podran atorgar llicències per construir cap edificació o activitat que puguin afectar les servituds de les línies elèctriques

d.- Instal·lacions de gas i telecomunicacions.

- a) Caldrà requerir les normes tècniques adequades en el marc de les corresponents prescripcions tècniques
- b) Les actuacions de nova urbanització contemplaran la instal·lació de tubs, corresponent a la xarxa de subministrament de gas que permeti el possible subministrament a les noves edificacions, sens perjudici del sistema energètic que finalment s'adopti.

e.- Enllumenat públic.

- a) Es disposaran les instal·lacions i els elements d'enllumenat públic adients par a la correcta intensitat d'il·luminació i uniformitat dels espais urbans, en funció de la seva funció, característiques i afluència de vianants, en base a les

recomanacions tècniques vigents i la ordenança corresponent. Així mateix, les instal·lacions d'enllumenat incorporaran les solucions de disseny més adients en base al compliment de la vigent normativa sobre reducció de la contaminació lumínica, així com respecte a la minimització del consum energètic, d'acord amb el R.D.1890/2008, de 14 de novembre, pel qual es va aprovar el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior

- b) La disposició i el tipus de lluminària tendirà a la minimització de la ocupació de l'espai públic, prohibint-ne la implantació de bàculs i columnes d'enllumenat en voreres o passos amb una amplada inferior a 1,50 metres. En el cas de voreres o espais d'amplada inferior a 1,50 m, les lluminàries es disposaran forçosament subjectades en les façanes dels edificis, i les instal·lacions de cablejat podran discorre vistes en façana.

f.- Arbrat i jardineria.

- a) Es contemplarà la plantació d'arbrat en aquells espais lliures que per la seva dimensió i característiques funcionals i formals resulti adient la seva disposició. En aquells carrers que formin part de la xarxa de carrers verds definits pel Pla, serà obligatòria la nova plantació d'arbrat quant les actuacions abastin com a mínim un tram sencer de carrer.
- b) La nova plantació d'arbrat s'haurà de disposar en voreres que disposin d'una amplada mínima de 2,60 m en el cas d'escossells d'un metre, o de 2,80 m en el cas d'escossells d'ú com a vint metres.
- c) Les espècies arbòries, arbustives i les plantes, es disposaran en funció del tipus de terreny, els criteris de composició de l'espai urbà, l'assolellament, la facilitat de manteniment, i altres factors que s'hauran de raonar expressament.
- d) Es potenciarà la utilització d'espècies autòctones i d'aquelles que comportin un menor consum d'aigua i no es permetran les espècies invasores llistades a la legislació sectorial vigent.

S'hauran de tenir en compte així mateix el llistat de plantes al·lèrgiques pel disseny de noves zones verdes.

- e) La determinació de les característiques concretes, dimensions i desenvolupament mínim de les plantes, i terminis de garantia i conservació mínima de les noves plantacions, s'ajustarà a les prescripcions tècniques que assenyalin els corresponents plecs de condicions municipals de jardineria.
- f) Les noves plantacions hauran d'incorporar en tots els casos la corresponent instal·lació automàtica de rec per degoteig o per aspersió segons les característiques de les espècies a plantar.

g.- Mobiliari urbà i senyalització.

- a) Les actuacions de nova urbanització incorporaran la disposició dels corresponents elements de mobiliari urbà: bancs i papereres en els nous espais públics, així com jocs infantils en els espais lliures que per la seva dimensió i configuració permetin la seva correcta implantació. Els diferents elements de mobiliari urbà i jocs que s'implantin hauran de respondre de manera òptima als criteris de: disseny i forma, riscos per accidentabilitat i vandalisme, materials reciclables, cost de reposició i, manteniment.
- b) Les actuacions de nova urbanització hauran d'incorporar la total implantació dels elements de senyalització viària, tant per vehicles com per vianants, que resulti necessària per al correcte funcionament dels nous espais i el seu entorn. La

senyalització viària inclourà les senyals verticals, horitzontals i lluminoses que requereixin els nous àmbits urbans, en funció de les determinacions del corresponent informe de mobilitat preceptiu.

h.- Gestió de residus.

- a) Les actuacions de nova urbanització preveure, en els edificis d'habitatges i oficines, en els comerços, els tallers i altres establiments, d'espais i d'instal·lacions que facilitin la recollida selectiva de residus i, en general, les operacions de gestió descrites en la Llei 15/2003, de 13 de juny, de modificació de la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus i aquelles altres disposicions legals que la desenvolupin o substitueixin

Així mateix caldrà preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a al col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

2.- Condicions particulars comuns als sectors de sòl urbà no consolidat i als sectors de sòl urbanitzable delimitat.

a.- Connexions exteriors a les infraestructures i xarxes de serveis.

- a) Caldrà definir el disseny i el projecte de realització dels elements d'infraestructura viària i de mobilitat, necessaris per tal de garantir la correcta integració dels nous sectors amb el sistema general consolidat de la ciutat en el moment en que es prevegi el funcionament del nou sector.
- b) Es contemplaran totes les obres necessàries per a la connexió externa de tots els serveis urbanístics necessaris per al funcionament complert dels nous sectors, des dels límits del sector fins als respectius punts de connexió amb els mateixos, així com la reposició de la urbanització que pugui resultar afectada per les referides obres.

b.- Xarxes de sanejament.

- a) Serà obligatòria la implantació d'una doble xarxa de recollida d'aigües de tipus separatiu, que incorpori d'una banda la recollida de les aigües residuals i la seva connexió fins al sistema de col·lectors que condueix a l'estació depuradora general; i per altra, la recollida de les aigües superficials d'origen pluvial i la seva conducció fins al sistema de rieres i torrents.
- b) En els nous sectors de sòl urbanitzable delimitat d'activitats productives, es determinarà la reserva i el disseny d'instal·lacions per al tractament previ i depuració parcial de les aigües residuals, amb caràcter previ a la seva conducció a la estació depuradora general.

c.- Subministrament d'energia elèctrica.

- a) Els centres de transformació es podran situar en l'espai públic, preferentment en vials, sempre i quant la seva implantació sigui soterrada, de manera que no impliqui cap restricció funcional a la ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.
- b) Pel que fa a les noves línies elèctriques d'alta tensió aèries i soterrades, serà prescriptiu el compliment del Reial Decret 223/2008 de 15 de febrer pel qual s'aprova el Reglament sobre Condicions tècniques i garanties de seguretat en línies elèctriques d'alta tensió i les seves instruccions tècniques complementaries (BOE núm. 68 de 19.12.20089). Qualsevol implantació de noves línies

elèctriques d'alta tensió en zona urbana ha de ser soterrat, tenint en consideració els requeriments de seguretat.

- c) Les noves instal·lacions, ampliacions, i modificacions de les instal·lacions de baixa tensió i d'enllumenat públic han de complir el Reial Decret 842/2002, de 2 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament Electrotècnic de baixa Tensió (BOE núm. 224 de 18.9.2002)
- d) Remarcar que les instal·lacions d'enllumenat públic han de complir, específicament, la ITC-BT-09 "instal·lacions d'enllumenat exterior" del Reglament esmentat.
- e) A més, a les zones en que la xarxa elèctrica de distribució correspon a ENDESA, S'ha de complir amb les Normes tècniques particulars d'aquesta empresa, aprovades per Resolució del Director General d'Energia i Mines, de 29 de desembre (DOGC núm. 4827 de 22.02.2007)"

Article 24 Convenis urbanístics

- 1.- L'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores, d'acord amb allò previst a l'art. 104 del MTRLUC.
- 2.- Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.
- 3.- Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.
- 4.- Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació pel Ple Municipal per tal de tenir plena validesa, i han de seguir la tramitació establerta a l'article 104 del MTRLUC. Així, sense perjudici de la tramitació i l'aprovació d'aquells instruments de planejament i/o d'execució que es derivin dels extrems continguts en el propi conveni.
- 5.- El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o execució més adients. Tanmateix, les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre les finques, acusaran la corresponent anotació o inscripció en el registre de la Propietat.

CAPÍTOL III Instruments de política de sòl i habitatge

Article 25 Patrimoni públic del sòl i habitatge

- 1.- Tal i com s'estableix a l'article 160 del MTRLUC El patrimoni públic de sòl i d'habitatge és constituït pels edificis i el sòl susceptible de destinar-se a les finalitats següents:
 - a.- Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
 - b.- Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
 - c.- Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
 - d.- Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

Article 26 Plans locals d'habitatge

1.- Tal i com s'estableix i regula la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, els Plans Local d'Habitatge són un instrument de planificació i programació que poden aprovar els ajuntaments, per tal de determinar les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge i són la proposta marc per concertar polítiques d'habitatge amb la l' Administració de la Generalitat.

Article 27 Instruments urbanístics per a l'obtenció de sòl per a habitatge de protecció pública

1.- L'obtenció de sòl per l'habitatge de protecció pública es determina en aquest POUM a partir de:

- a.- Les reserves de sòl destinat a habitatge de protecció que s'estableixen en els diferents polígons i sectors que en aquest Pla es delimiten.
- b.- Per la gestió econòmica dels recursos obtinguts de l'alienació del sòl obtingut per cessió gratuïta corresponents a l'aprofitament urbanístic que contempla la legislació vigent en els polígons i sectors de planejament destinats a usos residencials d'aquest POUM.

Article 28 Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública

1.- L'article 57.3 del TRLU, modificat pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, resta redactat de la manera següent:

“3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:

a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.

b) Els dels municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:

Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.

Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a què fa referència l'apartat 4.

4. Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat 3, és sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. No es considera en cap cas sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul:

a) El sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els dits sectors o polígons.

b) El sostre dels sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior, en els quals regeixen les determinacions del pla urbanístic derivat aprovat”

2.- La Memòria Social del municipi de Boadella i Les Escaules forma part del conjunt de documents que configuren el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM). Té com a objectiu principal detectar les necessitats d'habitatge que hi haurà al municipi en els propers anys i determinar el percentatge d'habitatge assequible que caldrà per solucionar les necessitats detectades. Per arribar a aquest objectiu, la Memòria Social desenvolupa un estudi demogràfic i socioeconòmic del municipi aprofundint en els àmbits de la població, les llars, l'activitat econòmica, la mobilitat laboral i l'habitatge

Article 29 Projectes de delimitació per a l'adquisició per expropiació del patrimoni públic de sòl

1.- L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl previstes per l'article 172 del MTRLUC, es durà a terme prèvia la tramitació d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic del sòl, per a la consecució de les finalitats previstes a l'article 160.5 del MTRLUC.

2.- El procediment per a l'aprovació de l'esmentat projecte, s'ajustarà al procediment establert per a l'aprovació dels plans d'ordenació municipal, essent també aplicable allò previst a l'article 152 del MTRLUC.

3.- El Projecte de delimitació podrà tramitar-se simultàniament amb el de taxació conjunta, si s'escau, seguint cadascun la seva respectiva tramitació. També podrà tramitar-se simultàniament amb el Programa d'actuació Urbanística.

Article 30 Delimitació d'àrees de tempteig i retracte

1.- Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius, els ajuntaments poden delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, d'acord amb el que estableix l'article 172 del MTRLUC.

Article 31 Gestió de l'habitatge protegit

1.- Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en sectors o 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. L'incompliment d'aquests terminis pels promotors legitima per exercir la potestat expropiatòria.

2.- Els Habitatges de Protecció Pública que la fitxa de característiques defineix per a cada sector s'hauran de promoure en la seva totalitat abans que estigui completat el 50% del nombre total d'habitatges que es construeixin en el sector. En el supòsit de construir-se l'esmentat 50% sense haver inclòs els habitatges protegits, l'Ajuntament no atorgarà noves llicències de construcció que no siguin les referides a la promoció dels habitatges protegits, fins que aquests es trobin executats en la seva totalitat.

CAPÍTOL IV Instruments i mesures ambientals: mobilitat, medi natural i paisatge

Article 32 Instruments normatius ambientals del POUM

1. Enllumenat exterior

Amb la finalitat d'estalvi energètic, i per tal d'evitar la intrusió lluminosa, les instal·lacions i els aparells d'enllumenat exterior, tant en espais públics com en parcel·la privada, han de complir els requeriments establerts al Real Decret 1890/2008, pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

2. Sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació: estalvi energètic

- a.- S'ha de donar compliment als requeriments relatius a l'estalvi energètic, establerts al Codi Tècnic de l'Edificació (aprobat pel Real Decret 314/2006, de 17 de març) i els establerts al Decret 21/2006 de 14 de febrer, pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis (modificat pel Decret 111/2009, de 14 de juliol)
- b.- Els edificis (de nova construcció i els existents que es modifiquin, reformin o rehabilitin integralment) cal que disposin de la certificació d'eficiència energètica, d'acord amb les prescripcions establertes al Reial Decret 47/2007 de certificació d'eficiència energètica, amb un nivell mínim "C", per a l'obtenció de la llicència urbanística.
- c.- Cal dotar d'espai lliure les cobertes de noves edificacions de manera que sigui viable la instal·lació dels captadors solars tèrmics i/o fotovoltaics exigits al Decret 21/2006 i el Codi Tècnic de l'Edificació. S'adoptarà una solució constructiva arquitectònicament integrada i energèticament eficient i s'haurà de garantir el manteniment de les instal·lacions.
- d.- Als projectes d'edificació s'ha de detallar el percentatge de la demanda energètica coberta amb energies renovables i descriure les tecnologies emprades. En qualsevol cas, s'intentarà maximitzar la generació d'energia amb energies renovables.
- e.- Directriu general. Caldrà considerar els fluxos naturals d'aire (els vents topogràfics) a l'hora de dissenyar els edificis i els habitatges per tal d'afavorir la ventilació natural a l'estiu i/o la protecció contra vents dominants (no la protecció contra vents topogràfics, donat que aquests afavoreixen la ventilació natural).
- f.- Cal que més del 50% de les edificacions destinades a habitatges tinguin orientació sud ($\pm 45^\circ$), excepte en aquells sectors en què la seva dimensió reduïda o la topografia ho impossibilitin. S'afavorirà la ventilació natural dels habitatges i una doble orientació; a tal efecte són d'aplicació dels directrius següents:
 - a) Es prioritzarà la tipologia d'habitatge passant preferentment amb orientació sud d'una de les façanes.
 - b) Els habitatges a banda i banda tindran preferentment l'orientació NE-SW i NW-SE.
 - c) Per edificis amb molta profunditat que no permetin la tipologia d'habitatge passant, és necessari considerar l'ús de patis i espais de ventilació i de llums amb mides que garanteixin la il·luminació i ventilació natural correcta dels espais als quals serveixen.

3. Minimització del consum d'aigua i foment de l'estalvi i de la reutilització

- a.- Amb la finalitat de maximitzar la utilització de les aigües pluvials, les edificacions de les parcel·les públiques o privades amb espai verd incorporat, hauran de recollir les aigües pluvials de les teulades i de les cobertes planes i hauran de preveure els dipòsits per a l'emmagatzematge amb les dimensions necessàries per als usos als que es destinaria l'aigua (regs i neteja). Per al seu dimensionament es tindran en compte la zona geogràfica, la superfície de reg i la tipologia de vegetació projectada
- b.- Directriu sobre aigües grises. Es reutilitzaran les aigües grises en edificis per a recàrrega de cisternes de WC, tant en les noves construccions d'edificis d'habitatges com en les seves rehabilitacions integrals. Els projectes d'edificacions destinades a usos diferents dels habitatges (a excepció dels sanitaris que queden exclosos de l'aplicació d'aquest criteri) contindran una anàlisi específica de la conveniència i possibilitat d'implantar aquests sistemes de reutilització d'aigües grises.
- c.- El sistema de reg s'ha de contemplar en els projectes de zones verdes i vialitat. Haurà de ser per degoteig soterrat (exceptuant les àrees de gespa/prat si n'hi ha) i es regularà en funció del grau d'humitat (sensores de pluja i/o d'humitat).
- d.- Directriu sobre xarxes en els espais lliures públics i privats. En el cas d'espais públics que continguin fonts o altres instal·lacions amb demanda d'aigua potable, el projecte preveurà dues xarxes d'abastament d'aigua: una d'aigua potable (per abastament de fonts, etc.) i l'altra d'aigua regenerada, amb connexió amb la xarxa municipal d'aigua regenerada, existent o en previsió de la seva futura creació. Aquesta segona xarxa donarà servei a tots els usos compatibles amb la qualitat de l'aigua regenerada, d'acord amb la normativa aplicable.
- e.- Als espais lliures privats la xarxa independent d'aigua pluvial (recollida i emmagatzemada en parcel·la privada,) també preveurà la possibilitat de connexió amb una xarxa municipal d'aigua regenerada.
- f.- S'ha de donar compliment als paràmetres d'eficiència relatius a l'aigua establerts al Decret 21/2006 pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eficiència en edificis.

4. Protecció del medi i dels recursos hídrics

- a.- Els aprofitaments d'aigua procedents de pous o lleres públiques, hauran de regularitzar la situació davant l'Organisme de Conca (en cas de no disposar de Resolució). En tot cas, s'estarà al que estableix el RDPH modificat pel Real Decreto 638/2016, de 9 de desembre.
- b.- En matèria de procediment per l'ús de les aigües subterrànies, s'haurà de complir les normes de protecció i addicionals d'acord amb el que estableix el Decret 328/1988, d'11 d'octubre, i a les determinacions del Decret 283/1998, de 21 d'octubre, sobre la declaració de zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries.
- c.- L'Agència catalana de l'aigua és l'organisme competent per tal d'atorgar les autoritzacions i/o concessions administratives de l'ús de l'aigua, l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, d'acord amb els procediments administratius establerts al RDPH i la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, respectivament.

5. Condicions acústiques per als projectes d'urbanització i d'espais lliures

- a.- Per tal de reduir la contaminació acústica, s'ha de col·locar indicatius de reducció de velocitat en vials interiors amb major intensitat de trànsit rodat
- b.- Directriu sobre les proteccions acústiques. Les proteccions acústiques estaran integrades en el paisatge. Amb aquesta finalitat, s'aplicaran els criteris següents:
 - a) Ús preferent de motes, talussos i murs revegetats:
 - Aquests sistemes s'ubicaran el més pròxims possible a la font de soroll.
 - S'utilitzaran plantacions d'alta densitat arbòria.
 - Es seleccionaran espècies vegetals de fullatge dens, perenne i no filiforme
 - b) Ús d'apantallaments artificials (pantalles d'obra, de formigó, vidre, de material reciclat de RSU, de material d'origen vegetal, etc.), especialment en aquells casos en que no hi hagi prou espai per a sistemes vegetals.

6. Condicions acústiques en les edificacions

- a.- L'avaluació del vector acústic s'ha de realitzar d'acord amb la Llei 16/2002, de protecció contra la contaminació acústica i el seu Reglament, aprovat per Decret 176/2009, de 10 de novembre. La zonificació acústica del territori, que ha d'assegurar pels edificis d'ús residencial, com a mínim els objectius de qualitat acústica corresponents a la zona de sensibilitat acústica: Moderada (B1) per a les zones urbanitzades existents i Alta (A4), per a nous desenvolupaments urbanístics.
- b.- A les edificacions s'ha de donar compliment als requeriments relatius al soroll, establerts al Codi Tècnic de l'Edificació (aprovat pel Real Decret 314/2006, de 17 de març) i els especificats al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis, en concret el DB SI 5.

7. Prevenció de l'erosió i reutilització de sòls

- a.- El disseny de la geometria dels talussos de terres permanents han de presentar un pendent màxim de 3H:2V, sempre d'acord a les prescripcions dels estudis geotècnics, de tal manera que es garanteixi la seva estabilitat a llarg termini, es previngui l'erosió, es faciliti la revegetació i es limitin les pèrdues de sòl (d'acord amb els criteris de la FAO). Amb caràcter d'excepció, podran admetre's puntualment pendents superiors condicionats a l'aplicació de tècniques de bioenginyeria en la revegetació dels talussos.
- b.- Els projectes que desenvolupin els espais verds, públics o privats, i les restauracions d'espais afectats, han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar. Els projectes també han de considerar la possibilitat d'adequació i millora de la terra vegetal mitjançant l'addició d'adobs minerals i fems orgànics.

8. Sostenibilitat en els materials i sistemes constructius

- a.- Directriu sobre la selecció dels materials. Es recomana que la selecció d'alternatives de materials es basi en els criteris següents:
 - a) Valorar l'energia consumida des de l'elaboració i el transport del material, fins a la seva col·locació i el seu posterior reciclatge.
 - b) Prioritzar els productes locals, fabricats o estrets de l'entorn proper, atès que la reducció de la distància de procedència dels materials comporta una disminució important del consum energètic total.

- c) Els materials d'origen natural (fusta, pedra natural, terres, àrids, etc) han de provenir d'explotacions controlades, convenientment legalitzades
 - d) Cal potenciar l'ús de productes amb distintiu de qualitat ambiental així com distintius que determinin l'explotació controlada i sostenible dels materials emprats.
- b.- Directriu sobre l'ús de materials i productes reciclats o reutilitzats. Caldrà contemplar l'ús de materials i productes reciclats o reutilitzats. Es considerarà la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (especialment plàstic i vidre reciclat), com ara mobiliari urbà (bancs, papereres, etc.), panells de senyalització, pilones, paviments de carril bici, elements delimitadors de parterres, etc.

9. Condicions d' amplada i pendent dels nous carrers

L'amplada mínima i pendents màximes del nous carrers que es planifiquin s'estaran a les directrius establertes a l'article 4 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada (DOGC núm. 4723 - 21/09/2006) el qual estableix l'amplada i pendent dels nous carrers en funció dels itineraris principals que hi recorren.

10. Aparcament fora de la via pública

- a.- Tots els edificis de nova planta s'han de projectar amb aparcaments a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, d'acord amb l' Article 212
- b.- El nombre mínim de places d'aparcament de bicicletes que s'hauran de preveure en edificis d'habitatge és el valor màxim d'aplicar 2 places/habitatge o 2 places/100 m2 sostre. Pel que fa als altres usos, el nombre mínim vindrà determinat per l'annex 2 del Decret 344/2006, de 10 de setembre, i en funció de les característiques específiques de l'ús.

Article 33 Indicadors ambientals

1.- Els indicadors ambientals considerats, en relació als objectius detallats a l'Informe de Sostenibilitat Ambiental (ISA) son els següents:

- a.- Evolució de l'estat dels espais d'interès ecològic:
 - a) Superfície de sòl no urbanitzable de protecció mediambiental (ha)
 - b) Superfície mitjana d'ocupació territorialment contínua de cada tipus d'hàbitat (ha)
- b.- Augment de l'eficiència en els fluxos ambientals:
 - a) Consum d'aigua d'abastament per habitant (m3/habitant).
 - b) Percentatge d'aigües residuals depurades i que compleixen els paràmetres de qualitat legislativament establerts (%).
 - c) Tones de CO2 per habitant emeses a l'atmosfera en l'àmbit del POUM, abans del Pla i la quantitat estimada una vegada executat completament aquest (Tn CO2/habitant).
 - d) Percentatge d'enllumenat públic adaptat a les condicions de la Llei 6/2001 (%).
 - e) Número d'habitants per contenidor.
- c.- Millora de la mobilitat sostenible:

- a) Enquesta de mobilitat quotidiana del municipi de Boadella i les Escaules (unitats segons paràmetres enquestats).
- 2.- Els indicadors proposats permeten avaluar la capacitat d'assoliment dels objectius ambientals, d'aquells aspectes que s'han de desenvolupar en les fases posteriors a l'aprovació del POUM. Els indicadors previstos, malgrat que no permeten caracteritzar tots els objectius ambientals, es consideren suficients tenint en compte les determinacions de la pròpia figura de planejament i les característiques territorials del municipi.
- 3.- D'acord amb l'article 29 de la Llei 6/2009, d'avaluació ambiental de plans i programes, el seguiment ambiental el durà a terme l'Ajuntament, que serà l'encarregat d'emetre i lliurar els informes de seguiment a l'òrgan competent per raó de la matèria i a l'òrgan ambiental.
- 4.- Els informes de seguiment tindran una periodicitat quinquennal.

Article 34 Riscos en el planejament i en la seva execució

- 1.- Els sòls subjectes a riscos naturals o tecnològics queden exclosos de qualsevol destinació que hagi de comportar un risc per a les persones d'acord amb les directrius que estableixen en l'article 5 RLU.
- 2.- En els plànols d'ordenació es trasllada la delimitació establerta a la Planificació de l'espai fluvial (PEF) a la conca de la Muga i les zones de risc geològic, identificats a l'Informe de Sostenibilitat Ambiental.
- 3.- D'acord amb l'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, està prohibit urbanitzar i edificar en zones inundables i en altres zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.

Un cop avaluada la perillositat geològica del territori, en les zones que s'ha identificat riscos geològics, abans de qualsevol actuació s'haurà d'elaborar un estudi detallat de perillositat, previ a qualsevol actuació urbanística i la definició d'usos compatibles per avaluar aspectes concrets de la perillositat geològica i els seus efectes sobre l'actuació prevista.

- 4.- En els instruments de desenvolupament del POUM s'haurà de tenir en compte la legislació sectorial vigent:

- a.- Risc d'inundació

- a) La definició, zonificació i regulació de la llei sectorial vigent s'estableix al TÍTOL IVCAPÍTOL IIISECCIÓ 2Sistema hidrogràfic. Clau H. d'aquestes normes.
- b) Les actuacions que es prevegin sobre l'espai fluvial hauran de fer-se d'acord amb els "Criteris d'intervenció dels espais fluvials. ACA, març 2002" i les "Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial- ACA, 2007", redactats per l'ACA i publicats a la seva pàgina web.
- c) En referència a les obres de pas i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, caldrà tenir en compte el document tècnic redactat per l'ACA "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial". El punt 6 del RD/ 9/2008 defineix les "zones inundables".
- d) Els càlculs hidrològics i hidràulics es determinaran seguint el document tècnic aprovat per l'ACA "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local".

- b.- Risc geològic:

- a) Els articles 9 i 51 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, i els articles 5, 59, 69, 72, 84 i 86 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, estableixen que les figures de planejament urbanístic han d'incloure informació referent als riscos geològics. Per tal d'avaluar aquest factor de risc en les àrees urbanes, urbanitzables i en les altres àrees que siguin susceptibles d'urbanització, edificació o pública concurrència, s'elabora un Estudi d'Identificació de Riscos Geològics (EIRG) que s'incorpora com a document del POUM.

c.- Risc d'incendis.

- a) Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya
- b) Llei 43/2003, de 21 de novembre, de Monts (ESTATAL)
- c) Decret 286/1996, de 23 de juliol, pel qual s'estableixen mesures de tallada periòdica i selectiva de vegetació en la zona d'influència de les línies aèries de conducció elèctrica per a la prevenció d'incendis.
- d) Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
- e) Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
- f) Reial Decret 1942/1993, que aprova el Reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis.
- g) Decret 130/1998, de 12 de maig, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals en les àrees d'influència de carreteres.

d.- Protecció civil

- a) Decret 234/1990, de 17 de setembre, pel qual es regulen les competències de la Generalitat en matèria de protecció civil.
- b) Reial Decret 407/1992, de 24 d'abril, pel que s'aprova la Norma Bàsica de Protecció Civil.
- c) Llei 2/1985, de 21 de gener, de Protecció Civil.
- d) Llei 4/1997, de 20 de maig, de Protecció Civil de Catalunya.
- e) Plantilles per a l'elaboració dels documents del pla de protecció civil municipal.
- f) Decret 161/1995, pel qual s'aprova el Pla de Protecció Civil de Catalunya (PROCICAT).
- g) Reial Decret 2177/1996, que aprova la norma bàsica de l'edificació (NBE-CPI/96).
- h) Llei 4/2003, de 7 d'abril, d'ordenació del sistema de seguretat pública de Catalunya.
- i) Decret 210/1999, de 27 de juliol, pel qual s'aprova l'estructura del contingut per a l'elaboració i homologació dels plans de protecció civil municipals.

Article 35 Estudis ambientals en el desenvolupament del POUM

En el desenvolupament del POUM s'hauran de sotmetre a avaluació ambiental els plans i programes que estableix la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental amb les condicions, continguts i procediments que s'especifiquen.

Article 36 Cartes, catàleg, i directrius de paisatge

En el desenvolupament del POUM, s'hauran de considerar i integrar, si s'escau en el seu contingut, aquells criteris i determinacions que s'estableixin en els instruments de protecció, gestió i ordenació del paisatge que siguin vigents i d'aplicació d'acord amb el que estableix la llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

Article 37 Estudis d'impacte i integració paisatgística

1.- D'acord amb el Decret 308/2011, de 5 d'abril, cal efectuar el corresponent estudi d'avaluació d'impacte ambiental en totes aquelles actuacions que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la normativa bàsica en la matèria, el Reial decret legislatiu 1/2008 d'11 de gener, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació d'impacte ambiental de projectes.

2.- En el desenvolupament del POUM es requerirà incorporar estudi d'impacte i integració paisatgística en els supòsits que estableix en el Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística:

- a.- en aquelles actuacions, usos, activitats i noves construccions en sòl no urbanitzable que s'han d'autoritzar pel procediment previst a l'article 48 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- b.- en els supòsits en què així es requereixi pel planejament territorial o urbanístic
- c.- en tots aquells altres supòsits en què així ho estableixi qualsevol llei o disposició de caràcter general.

3.- Aquest estudi ha de ser informat preceptivament, d'acord amb el que estableix l'article 22.2 d'aquest decret.

4.- El promotor o promotora del projecte és la persona obligada a presentar l'Estudi d'impacte i integració paisatgística que haurà de ser elaborat per persona tècnicament competent.

Article 38 Plans de mobilitat urbana i estudis de mobilitat generada

Amb l'objecte d'integrar el concepte de la mobilitat sostenible en l'ordenació dels instruments de desenvolupament del POUM, en aquestes requerirà incorporar els estudis de mobilitat que estableix la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

CAPÍTOL V Llicències urbanístiques

Article 39 Actes subjectes a llicència

1.- Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 de la MTRLUC. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i corriols, inclosos els rurals i d'horta, la realització de tallafocs, moviment de terres, la tala d'arbres (sense perjudici de les competències que pertocquen a l'organisme pertinent en el cas d'aprofitaments forestals i de les rompudes de terrenys forestals amb finalitats agropecuàries d'acord amb l'article 23 i el títol IV de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya), l'obertura, modificació o ampliació d'establiments industrials o comercials, els vivers i hivernacles i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori.

D'acord amb l'article 5 del Decret 64/2014, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, es poden autoritzar diversos actes que hi són subjectes mitjançant l'atorgament d'una única llicència urbanística.

2.- També restaran subjectes a llicència autorització o permís municipal les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, tant per a ser implantades com per a qualsevol canvi substancial que s'hi pretengui introduir un cop autoritzades, en els termes previstos per la pròpia Llei i la normativa de desenvolupament.

3.- En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, i per les ordenances reguladores corresponents.

4.- La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense afecte l'exigència d'obtenir la llicència municipal.

5.- Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.

6.- Quan a les actuacions d'edificació i ús del sòl es projectin en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sens perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent atorgar per part dels ens titulars del domini públic.

Article 40 Actuacions de l'Estat, Comunitat Autònoma o altres Entitats de Dret Públic

1.- En relació a les actuacions assenyalades en l'article anterior, quan aquestes siguin promogudes per òrgans de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya o d'altres Entitats de Dret Públic que administrin béns estatals o autonòmics, estaran també subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal, amb les excepcions previstes a la legislació sectorial.

2.- La mateixa subjecció abasta als actes de les entitats locals que no tinguin competència per a l'atorgament de llicència.

3.- En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu l'article 190.2 del MTRLUC.

Article 41 innecessarietat de l'obtenció de llicència

1.- Les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un Projecte d'Urbanització i/o planejament derivat aprovat per a l'Ajuntament, les que s'executin com

a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, i les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

Article 42 Llicències en sòl urbà

1.- Per atorgar llicència d'edificació en el sòl urbà consolidat, és necessari que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, i per això haurà de reunir els requisits establerts a l'article 29 del MTRLUC.

2.- Això no obstant, en el cas de terrenys inclosos en polígons d'actuació urbanística, podrà atorgar-se llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització, d'acord amb allò contingut en l'article 39 del Decret 64/2014, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, en els casos següents:

a) Que el projecte de reparcel·lació corresponent estigui inscrit en el Registre de la Propietat.

b) Que, per l'estat d'execució de les obres d'urbanització pendents, sigui previsible que els terrenys tindran la condició de solar a l'acabament de l'edificació. Les obres pendents d'execució poden estar referides a una part d'un polígon d'actuació urbanística quan, d'acord amb els requisits de cessió i recepció parcials de les obres d'urbanització, s'executi per fases.

c) Que l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització pendents no s'interfereixin mútuament de manera greu.

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

Article 43 Llicències en sòl no urbanitzable

1.- Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en el MTRLUC i en aquest Pla d'Ordenació urbanística Municipal per a cada cas. Tot això sens perjudici de les autoritzacions de les altres Administracions competents per raó de la matèria que es tracti.

2.- Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes, s'observaran, amb caràcter general, els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 del MTRLUC.

Article 44 Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat

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

Article 45 Llicències provisionals

Es poden autoritzar obres i usos de caràcter provisional d'acord amb el que estableix l'article 53 del MTRLUC.

Article 46 Llicències en construccions i usos fora d'ordenació

1.- Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades, les construccions, les instal·lacions i els usos que per l'aprovació del planejament quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderrocament. També queden en aquesta situació les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel MTRLUC.

2.- Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o en diverses fases.

3.- La situació de fora d'ordenació de construccions i instal·lacions comportarà el règim jurídic establert als següents apartats, d'acord amb el que estableix l'article 108 del MTRLUC.

4.- Obres prohibides i obres autoritzables.

a.- Obres prohibides:

- a) Obres de consolidació
- b) Obres d'augment de volum
- c) Obres de modernització

b.- Obres autoritzables:

- a) Reparacions que exigeixin la salubritat, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions i instal·lacions. També es podran autoritzar obres de manteniment per a garantir la seguretat de l'edifici.
- b) Les obres que s'autoritzin no comportaran en cap cas augment del valor d'expropiació, ni es tindran en compte en els expedients de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats.
- c) L'eficàcia de les llicències atorgades a precari per obres de les autoritzables en els edificis en situació de fora d'ordenació, quedarà supeditada a la seva anotació al marge de l'última inscripció de domini de la finca corresponent en el Registre de la Propietat, en els termes previstos a l'article 76 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb inclusió de documentació gràfica acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres autoritzades.

5.- Usos i activitats autoritzables.

a.- Els usos i activitats que disposin de la preceptiva llicència o autorització amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla podran continuar en exercici mentre no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderroc, sempre i quan no siguin incompatibles amb el nou planejament, i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona aquest Pla i l'Ordenança corresponent.

b.- Els canvis d'ús i les instal·lacions de noves activitats podran autoritzar-se a precari, amb les condicions establertes a l'article 53.3 del MTRLUC, sempre i quan no

comportin la realització d'obres no autoritzables o que dificultin l'execució del planejament.

- c.- S'admetran els canvis de nom del titular de l'activitat existent legalment instal·lada, sense més condicions, sempre i quan no comportin l'atorgament d'una nova llicència, en quin cas s'estarà al previst en els apartats precedents.
- d.- L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat provisional en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris o de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats.

Article 47 Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament

1.- Estaran en situació de volum o ús disconforme les construccions i instal·lacions existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o del planejament que el desenvolupi que tinguin un volum d'edificació disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament, però que no quedin fora d'ordenació.

2.- Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçada, fondària, 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.

3.- Les construccions i instal·lacions amb volum disconforme respecte dels nous paràmetres imperatius, tindran el règim jurídic següent:

a.- Obres i usos autoritzables:

S'hi autoritzaran obres de consolidació, rehabilitació, reforma i d'augment de volum, sense superar el volum màxim admès pel pla, tots els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.

b.- Pel que fa als usos preexistents, aquests podran mantenir-se mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest planejament i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi aquest POUM i les Ordenances Reguladores corresponents.

TÍTOL III Règim urbanístic del sòl

Article 48 Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl

1.- El règim urbanístic del sòl, d'acord amb els art. 24 i 25 del MTRLUC, es determina en aquest POUM a partir de 3 instruments bàsics:

- a.- La classificació del sòl en tot el terme municipal, amb tres classes de sòl bàsiques, sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
- b.- La qualificació del sòl, segons l'ordenació urbanística del sòl en sistemes i zones:
 - a) Els sistemes, com a conjunt d'elements d'interès general per al desenvolupament urbà i el funcionament del territori en tota classe de sòl.
 - b) Les zones, per a la determinació de l'aprofitament privat de les parcel·les en sòl urbà i en les resultants del planejament derivat, i en el sòl no urbanitzable segons el tipus i nivell de protecció, als efectes de l'ús i gaudi de caràcter privatiu de les finques.

A cada àmbit de qualificació de sòl se li assignen paràmetres urbanístics relacionats amb la parcel·la, l'edificació i els usos, segons la naturalesa de cada zona o sistema.

- c.- La inclusió del sòl en un sector de planejament derivat o en un polígon d'actuació urbanística, àmbits de desenvolupament i de gestió integrada del POUM, d'acord amb els paràmetres corresponents de cessió de sòl públic i d'intensitats d'edificació segons usos definits. Les parcel·les incloses en un mateix sector o polígon, mentre que no es desenvolupin i s'executin, tenen el mateix règim urbanístic del sòl.

Article 49 Classificació del sòl

1.- Aquest POUM classifica el sòl del terme municipal, pel que fa a l'estructura bàsica de la regulació del seu règim urbanístic, en tres classes de sòl bàsiques segons els conceptes de delimitació següents:

- a.- Sòl urbà, delimitació sobre la base del concepte de sòl urbanitzat i consolidat per a l'edificació d'acord amb l'article 26 del MTRLUC, inclosos els àmbits de millora i remodelació urbanes, pendents d'un procediment de planejament derivat, de gestió, o només d'urbanització, per assolir la condició de solar segons l'article 29 del MTRLUC. Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el títol V d'aquestes normes.
- b.- Sòl urbanitzable, delimitació d'àmbits d'acord amb el desenvolupament urbanístic sostenible definit en l'article 3 del MTRLUC, per a garantir el futur creixement de la població i de l'activitat econòmica segons l'article del MTRLUC, i que s'haurà de desenvolupar mitjançant els plans parcials corresponents. Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el títol VI d'aquestes normes.
- c.- Sòl no urbanitzable, delimitació sobre la base del concepte global d'espais oberts que es protegeixen del procés d'urbanització d'acord amb els criteris de sostenibilitat definits en l'article 3 i el que determina l'article 32 del MTRLUC. Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el títol VII d'aquestes normes.

2.- En el sòl urbà, el POUM estableix dues categories que comporten un règim urbanístic del sòl diferents:

- a.- Sòl urbà consolidat (SUC). Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 31.1 del RLU, el conjunt del teixit urbà amb solars urbanitzats i edificats, i parcel·les amb ordenació urbanística detallada per aquest POUM, pendents només d'urbanització per assolir la condició de solar segons l'article 29 del MTRLUC.

Els sòls inclosos en polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'únic objecte de millorar o completar la urbanització d'acord amb el que determina l'article 30.b del MTRLUC, són també sòl urbà consolidat.

Així mateix, tenen aquesta consideració els sòls inclosos en plans de millora urbana, l'objecte dels quals és la regulació de la composició volumètrica i de façanes, segons l'article 70.1.b del MTRLUC.

- b.- Sòl urbà no consolidat (SNC). Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 31.2 del RLU, el sòl urbà inclòs en àmbits sotmesos a una gestió urbanística integrada per actuacions de transformació o reordenació, o una gestió puntual per a cessions o adquisicions de sòl públic, i l'execució de la corresponent urbanització. Amb aquesta finalitat té la consideració de sòl urbà no consolidat:

- a) El sòl inclòs dins l'àmbit d'un sector sotmès a un pla de millora urbana pendent d'ordenació urbanística detallada amb cessions de sòl públic.
- b) El sòl inclòs dins l'àmbit d'un polígon d'actuació urbanística, amb ordenació urbanística detallada, que contingui cessions de sòl públic.
- c) Aquelles parcel·les o conjunt de parcel·les afectades parcialment per un vial, no incloses en un àmbit de gestió de forma expressa, però que han de cedir gratuïtament el sòl afectat de vial, prèviament a la llicència urbanística d'edificació.

3.- En el sòl urbanitzable, el POUM defineix un sectors, pendent de planejament derivat i ordenació urbanística detallada: Sòl urbanitzable delimitat (SUD). Sectors delimitats que poden ser discontinus, dels quals el seu règim urbanístic del sòl, mentre no es desenvolupi el sector mitjançant els plans parcials urbanístics corresponents, és regulat per l'índex de l'edificabilitat brut, la densitat o intensitats dels usos principals i compatibles, i els estàndards de les reserves mínimes per als sistemes, d'acord amb l'article 68.4 del RLU.

4.- En el sòl no urbanitzable, el règim urbanístic del sòl es diferencia per ser un sòl protegit i exclòs del procés d'urbanització, pel seus valors naturals, agraris, paisatgístics, forestals o d'un altre tipus, i com a espai obert per garantir la utilització racional del territori segons un model de desenvolupament urbanístic sostenible, així com per la concurrència d'altres criteris establerts pel planejament territorial o urbanístic, d'acord amb l'article 32 del MTRLUC.

El sòl no urbanitzable es qualifica d'acord amb l'article 58.9.a del MTRLUC, en sistemes i zones segons la naturalesa del sòl, depenent de la seva funció i usos en aquest territori obert, la seva morfologia natural, i els diversos graus de protecció ambiental, patrimonial, paisatgística o d'altre tipus.

El POUM incorpora la regulació i delimitació de les zones de sòl no urbanitzable establertes al planejament territorial, on s'estableix el nivell de protecció i els paràmetres bàsics i condicions per a les construccions en sòl no urbanitzable, alhora que en el marc del Catàleg de masies i cases rurals, complementa la regulació en determinades edificacions existents d'interès, d'acord amb l'article 58.9 del MTRLUC.

5.- La delimitació de cada classe i categoria de sòl, ve definida en els plànols d'ordenació i la regulació urbanística de cada classe de sòl ve detallada en els Capítols III, IV i V d'aquest Títol.

Article 50 Qualificació del sòl

1.- La qualificació del sòl és l'instrument bàsic que concreta el règim urbanístic del sòl en sòl urbà i en sòl no urbanitzable del POUM, i en el planejament derivat posterior dels àmbits que el POUM determina, pendents de desenvolupar i de qualificar, per tal de regular en cada cas els paràmetres urbanístics corresponents i associats a cada àmbit de qualificació urbanística.

2.- Amb aquesta finalitat, s'estableixen dos tipus bàsics en bàsics en la qualificació del sòl :

- a.- Els sistemes urbanístics, són els sòls que es qualifiquen per una funció pública en el territori, en relació amb les infraestructures per a la mobilitat, els equipaments comunitaris, les infraestructures dels serveis tècnics, els espais lliures i els allotjaments dotacionals, amb independència de la classe de sòl en què es trobin. La qualificació del sòl de sistema, si encara no és públic, legitima a l'Administració pública competent per adquirir-lo mitjançant els instruments de gestió urbanística corresponents. La qualificació de sistema urbanístic en el sòl classificat com a no urbanitzable i els sistemes que no hagin de ser necessàriament de titularitat pública, no genera el dret a expropiació per ministeri de llei conforme al que estableix l'article 114 del MTRLUC.

Aquest POUM regula els sistemes urbanístics amb detall en el títol IV d'aquestes normes.

- b.- Les zones són els sòls amb ús i aprofitament privats d'acord amb el següent:

- a) en l'ordenació detallada del sòl urbà definida per aquest POUM i en el planejament derivat es qualifica el sòl en zones diferenciant els diferents teixits urbans, i vinculant a cada qualificació els paràmetres urbanístics de parcel·lació, edificació i usos, d'acord amb els articles 68.2.a i 80.a del RLU.

S'estableixen diferents subzones per a cada zona, depenent dels diversos paràmetres urbanístics, el tipus d'edificació i el tipus de regulació volumètrica d'acord amb el que es determina en el capítol I del títol IX de les disposicions generals dels paràmetres urbanístics.

- b) en sòl no urbanitzable es diferencien les zones d'acord amb la delimitació establerta al Pla Territorial.

La regulació de les zones en sòl urbà és detallada en el títol V, i la regulació de les zones o àmbits en els espais oberts del sòl no urbanitzable en el títol VII. La regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà també serà aplicable pel planejament derivat que es desenvolupi, amb les corresponents subzones, siguin les definides en aquestes normes o altres més específiques.

3.- La qualificació urbanística del sòl que aquest POUM defineix, tant de l'ordenació detallada del sòl urbà com la que es determini mitjançant el planejament derivat, s'emmarca en l'estructura de la codificació urbanística establerta pel Mapa Urbanístic de Catalunya elaborada per la Direcció General d'Urbanisme en relació als sistemes urbanístics i als diferents tipus de zones bàsiques de sòl urbà i de sòl no urbanitzable, a efectes d'unificar criteris en la qualificació urbanística en tot Catalunya. Aquesta relació es detalla en el quadre adjunt:

	Descripció ús	Descripció sub-ús	Codi POUM	Codi MUC
ZONES EN SÒL URBÀ	Zona 1. Nucli antic	Recinte murat	1a	(R1)
		Nucli compacte	1b	
		Habitatge protegit	1hp	
	Zona 2. Urbà tradicional		2a1	(R2)
			2a2	
	Zona 5. Cases agrupades		5a1	(R5)
			5a2	
			5a3	
	Zona 6. Cases aïllades	Parcel·la mínima 250 m2	6a	(R6)
		Parcel·la mínima 400 m2	6b	
		Parcel·la mínima 800 m2	6c1	
		Parcel·la mínima 1.500 m2	6c2	
		Parcel·la mínima 2.500 m2	6c3	
	Descripció ús	Descripció sub-ús	Codi POUM	Codi MUC
ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE	Espai agrari	Protecció especial	7a	(N2)
		Protecció territorial	7b	(N2)
	Espai forestal	Protecció especial	8a	(N2)
		Protecció territorial	8b	(N2)
	Espai Fluvial		9	(N2)

		Codi POUM	Codi MUC
Descripció ús	Descripció sub-ús		
SISTEMES EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE	Xarxa territorial bàsica	X1	(SX)
	Xarxa projectada	Xp	
	Xarxa local bàsica	X2	
	Xarxa complementària	X3	
	Vialitat de trànsit restringit	Xr	
	Aparcament públic.	Xa	
	Lineals	V1	(SV)
	Urbanes	V2	
	Hidrogràfic	H	(SH)
	Docent	E1	(SE)
Equipament	Sanitari - assistencial	E2	
	Administratiu - proveïment	E3	
	Cultural / social / religiós	E4a/b/c	
	Esportiu	E5	
	Funerari - cementiri	E6	
	Reserva sense ús assignat	E7	
	Allotjament Dotacional	E8	
Serveis Tècnics	Abastament d'aigües	T1	(ST)
	Energia	T2	
	Sanejament	T3	
	Residus	T4	
	Comunicacions	T5	
	Infraestructures de reg	T6	
	De nova creació – reserva	T7	

4.- El règim urbanístic del sòl i del subsòl de cada qualificació urbanística, depèn dels paràmetres urbanístics associats i les condicions d'ordenació detallades en els plànols, d'acord amb el que s'estableix en els següents Article 52 i Article 53

A aquests efectes, per a cada zona i subzona previstes per aquest POUM es determina:

a.- En relació als paràmetres d'ordenació de les NN.UU.:

- a) Els paràmetres específics d'aplicació en caràcter general en relació al vial o a la parcel·la, a més dels comuns per a totes les zones.
- b) Els paràmetres concrets i determinants de la zona i subzona.

b.- En relació al tipus de condicions d'ordenació volumètrica que aquest POUM li aplica

- a) Condicions i paràmetres en concepte de volumetria flexible
- b) Condicions i paràmetres en concepte de volumetria definida.

Article 51 Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació

1.- El règim urbanístic del sòl inclòs en sectors de planejament derivat o polígons d'actuació urbanística amb actuacions de transformació urbanística que delimita aquest POUM en sòl urbà, tenen la condició bàsica de ser sòl urbà no consolidat. Segons el que determina l'article 68.3 i 4 del RLU, mentre que aquests àmbits no s'executin i assolixin la condició de sòl urbà consolidat, el règim urbanístic del sòl es determina segons els paràmetres d'ordenació dels sectors i polígons, els usos generals, els estàndards mínims de sistemes urbanístics, i altres condicions d'ordenació, en relació amb el conjunt de l'àmbit delimitat, que afecta per igual a tot el sòl o parcel·les incloses en el sector o polígon.

2.- En els sectors de planejament derivat, siguin en sòl urbà o sòl urbanitzable, d'acord amb el model d'ordenació i els paràmetres definits per a cada sector, aquest POUM estableix una ordenació indicativa amb traç discontinu segons els usos principals i tipologies bàsiques (1), i pot definir elements estructurants amb la delimitació precisa de sistemes urbanístics vinculants pel planejament derivat.

El planejament derivat s'ha de projectar i elaborar amb la mateixa codificació bàsica de la qualificació urbanística de sistemes i zones del sòl urbà, amb les subzones pròpies que es considerin necessàries, segons el projecte urbanístic de cada sector, ja que una vegada executat tindrà la condició de sòl urbà, d'acord amb l'article 26.b del MTRLUC.

3.- En els àmbits de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, el POUM concreta la qualificació urbanística i les condicions d'ordenació corresponents, essent àmbits propis de gestió urbanística amb ordenació urbanística detallada amb sistemes i zones o subzones. Mentre no s'aprovi el projecte de reparcel·lació corresponent, les parcel·les incloses inicials tenen el mateix règim urbanístic del sòl. Quan s'executi el projecte d'urbanització i les parcel·les resultants siguin solars, cada parcel·la tindrà un règim urbanístic del sòl diferent segons cada qualificació del sòl.

Article 52 Els paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística

Els paràmetres urbanístics associats als sectors o polígons, i a les diferents qualificacions són determinants pel règim urbanístic del sòl. Es defineixen i es regulen amb caràcter genèric en el títol IX d'aquestes normes urbanístiques.

En caràcter específic, els paràmetres dels sectors i polígons són definits en l'articulat o en els annexos normatius corresponents. Pel que fa als paràmetres vinculats a les qualificacions urbanístiques del POUM, en els títols del IV al VII són detallats segons es tracti de sistemes, sòl

urbà, sòl urbanitzable, sòl no urbanitzable respectivament. A més, alguns paràmetres, depenent del tipus de regulació volumètrica, són definits en els plànols d'ordenació, d'acord amb l'Article 53

- 1.- Els paràmetres urbanístics d'ordenació dels sectors i de la qualificació urbanística estan definits en el títol IX.
- 2.- Els paràmetres urbanístics d'ús dels sectors i de les zones i sistemes es regulen en el capítol II del títol IX i s'estructuren segons la classificació següent:
 - a.- Segons la seva funció, es determinen uns usos generals, i dins d'aquests usos es precisen els diferents usos específics, tenint en compte la funció i acció humana sobre el territori.
 - b.- Segons el domini, Segons el domini, Segons el domini, es determinen usos de domini públic i usos de domini privat.
 - c.- Segons la permissibilitat, es determinen usos admesos i usos prohibits, i altres condicions i limitacions segons l'entorn.

A cada sector de planejament derivat i a cada polígon d'actuació se li assignen usos generals, que en algun dels casos són mixtos, especificant quins són els usos generals compatibles i simultanis que s'admeten en cada sector concret. En alguns casos s'indica la proporció mínima o màxima, o amb paràmetres absoluts, referits al sostre edificable màxim, dels diferents usos generals admesos.

A cada sistema, zona o subzona, depenent de la seva naturalesa, se li assignen usos generals, i si escau, se'n precisen d'específics, regulant la seva permissibilitat.

Article 53 Les condicions i paràmetres de l'ordenació detallada de la qualificació urbanística en els plànols d'ordenació

- 1.- Els paràmetres urbanístics d'ordenació definits en aquestes normes urbanístiques, depenent del tipus d'ordenació volumètrica de la zona, poden concretar-se també en els plànols d'ordenació detallada, i es relacionen i complementen amb aquestes normes urbanístiques. Alguns d'aquests paràmetres gràfics són determinants pel sostre edificable màxim de la parcel·la, i d'altres només són condicions d'ordenació en el marc d'una volumetria flexible.
- 2.- En els plànols d'ordenació es distingeixen tres tipus de condicions d'ordenació :
 - a.- Les condicions d'ordenació volumètrica i d'espais no edificables, segons les determinacions i paràmetres propis d'una ordenació volumètrica flexible o definida.
 - b.- Les proteccions d'àmbits, edificacions o elements catalogats pel patrimoni arquitectònic, històric o natural, es regulen d'acord amb el títol VIII d'aquestes normes urbanístiques. En el cas que una parcel·la contingui elements catalogats identificats en els plànols d'ordenació, li correspon un règim urbanístic del sòl diferent de les zones de l' illa on es situa. L'edifici, jardí o element, identificats com a part d'un catàleg de protecció, amb la simbologia o codi corresponent, suposa sistemàticament la creació d'una subzona en l'àmbit de la parcel·la, dins de la zona general on es troba, perquè se li apliquen paràmetres diferents.
 - c.- Proteccions de sistemes urbanístics, definint àmbits no edificables o amb condicions específiques, en les diferents qualificacions urbanístiques per aplicació de diferent legislació sectorial o per determinació del mateix POUM.

Article 54 Ajust de límits en els plànols d'ordenació i de les superfícies corresponents

1.- En els processos de desenvolupament, gestió i execució del POUM la precisió qualsevol límit, sigui de la classificació dels sòl, dels sectors de planejament, dels polígons d'actuació o de la qualificació urbanística, s'ha d'interpretar en els plànols d'ordenació de més precisió o de menys escala. En els límits de la classificació de sòl urbà i de sòl urbanitzable, relacionats directament amb el límit d'un sector, d'un polígon o d'un àmbit de qualificació urbanística, prevaldran els límits dels plànols d'ordenació que delimiten aquests instruments amb més detall, d'acord amb els següents apartats.

2.- En relació amb els límits i superfícies dels sectors de planejament:

- a.- Les superfícies dels sectors de planejament que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.
- b.- En el cas que un sector de planejament inclogui o limiti amb domini públic marítimo-terrestre o hidràulic, en el moment d'elaborar el planejament derivat, s'ha de precisar i diferenciar la superfície del sector que es delimita en els plànols i la superfície computable, per tal d'aplicar l'edificabilitat bruta i les densitats corresponents.
- c.- Els límits dels sectors de planejament dels plànols d'ordenació i de les seves corresponents superfícies, poden ajustar-se en el moment de desenvolupar el planejament derivat, sempre que es mantingui l'objectiu i la voluntat del límit que l'ordenació pretén, i els ajustos estiguin fonamentats per una informació més precisa que la es va tenir en compte en l'elaboració del POUM, d'acord amb els aspectes següents:
 - a) Adaptació a límits i característiques naturals del terreny.
 - b) Adaptació a límits de parcel·les.
 - c) Adaptació a altres elements existents del territori que no s'han tingut en compte.

La suma dels ajustos possibles regulats no poden variar en més o menys d'un 5% de la superfície resultant dels límits dels sectors delimitats en el POUM, traspassats mimèticament a la cartografia que s'usi per desenvolupar el planejament derivat.

3.- En relació amb els límits i la superfície dels polígons d'actuació urbanística i la superfície del sostre edificable màxim corresponent:

- a.- Les superfícies dels polígons d'actuació urbanística que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.
- b.- Els límits dels polígons d'actuació dels plànols de l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM, poden ajustar-se en el moment d'elaborar el projecte de reparcel·lació, d'acord amb el que es regula en l'anterior apartat 2.c. La cartografia a utilitzar per l'elaboració d'un projecte de reparcel·lació serà com a mínim a escala 1:500.
- c.- En el cas que aquesta adaptació de límits suposi també una variació de la superfície d'una zona, el sostre edificable màxim del polígon s'adaptarà, en més o menys, als paràmetres que corresponguin a la qualificació ajustada.

4.- En relació amb els límits de la qualificació urbanística:

- a.- Els límits d'una qualificació d'un sistema urbanístic vinculat i delimitat com a condició d'ordenació dins d'un sector de planejament, poden ajustar-se en l'ordenació del planejament derivat, però no la seva situació general. S'han de mantenir en tot cas, els paràmetres de sistemes que es consideren bàsics.
- b.- Els límits de la qualificació de l'ordenació detallada de sòl urbà que es vincula a l'aplicació dels paràmetres urbanístics corresponents, es poden ajustar en el tràmit de

la concessió de llicència, només quan un plànol de més precisió ho justifiqui a partir d'un límit de parcel·la o carrer existents, respectant la voluntat d'ordenació que el planejament ha volgut pretendre.

En aquest cas, l'ajust no pot superar la distància de 0,5 m perpendicular a la línia del plànol en cada un dels seus punts.

5.- En relació amb els límits de condicions i paràmetres de l'ordenació volumètrica definida en el planejament:

- a.- En el cas d'edificacions situades en relació amb el vial, en el tràmit de la llicència urbanística, es poden ajustar alineacions i profunditats edificables dibuixades en els plànols d'ordenació amb un marge de 0,5 m, sempre i quan es respecti la voluntat del planejament pel que fa a l'alineació de carrers o patis d'illa ja configurats i existents i, per tant, es consideri un error del planejament general.
- b.- En el cas de volumetries definides d'edificacions situades en relació a la parcel·la o a l'illa, es poden ajustar alineacions de l'edificació amb un marge de 0,5 m sempre que es compleixin les condicions següents:
 - a) Que sigui una alineació que no tinguin relació directa o enfrontada amb l'espai públic.
 - b) Que es compleixin les distàncies mínimes entre edificacions dins dels espais privats que, amb caràcter general, aquest POUM les fixa en 10 m.
 - c) Que es mantingui la mateixa superfície de l'ocupació en planta de l'edificació principal dibuixada en el planejament, i no suposi cap variació en el sostre edificable màxim resultant de la parcel·la.

TÍTOL IV Sistemes urbanístics

CAPÍTOL I Disposicions generals

Article 55 Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics

- 1.- Els sistemes són aquells terrenys que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.
- 2.- El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.
- 3.- L'ordenació dels sistemes s'efectua tant a través dels àmbits que configuren l'espai propi qualificat de sistema com de l'àmbit de protecció que requereixen els diferents serveis públics. Per la regulació urbanística de les proteccions es determinen les següents condicions:
 - a.- El Pla estableix la condició de sòls lliures d'edificació, aquells sòls necessaris per la protecció dels diferents sistemes o per l'afectació derivada de la corresponent legislació sectorial vigent de cada sistema, i que s'especifiqui en aquesta normativa sectorial que han de quedar lliures d'edificació.
 - b.- En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en l'apartat anterior, ha d'entendre's aplicable a efectes de delimitació dels àmbits de protecció en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui i que derogui l'anterior.
 - c.- Els àmbits de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
 - d.- No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.
 - e.- Les actuacions que estiguin contingudes dins dels espais de protecció, o espais en que la legislació específica de cada sistema així ho determini, serà perceptiu i vinculant l'informe de l'Administració competent en el sistema.

Article 56 Tipus de sistemes urbanístics i identificació

- 1.- Són sistemes generals els terrenys que aquest Pla reserva per a les comunicacions i la mobilitat, per a l'equipament comunitari, pels serveis tècnics i pels espais lliures que són determinants del desenvolupament urbà que configuren l'estructura general i orgànica del territori i que tenen un nivell de servei d'abast municipal o superior.
- 2.- Són sistemes locals els terrenys reservats per aquest Pla per a vials, equipaments i espais lliures quan el seu nivell de servei en cadascun dels sectors en el sòl urbanitzable delimitat. En sòl urbà, aquest nivell de servei s'entén respecte del conjunt d'aquesta classe de sòl.
- 3.- Les determinacions corresponents a la posició, tamany i destí d'aquests sistemes en sòl urbà es detalla en les corresponents fitxes normatives incloses en els annexos normatius d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

4.- Els sistemes previstos per aquest Pla d'Ordenació Municipal i les claus identificatives dels mateixos són els següents:

- a.- Sistema de comunicacions i mobilitat
 - a) sistema viari (X)
- b.- Sistema d'espais lliures
 - a) sistema de parcs i jardins urbans (V)
 - b) sistema hidrogràfic (H)
- c.- Sistema d'equipaments comunitaris
 - a) sistema d'equipaments comunitaris (E)
 - b) sistema de serveis tècnics (T)
 - c) allotjaments dotacionals (D)

Article 57 Titularitat i afectació del sòl

- 1.- El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
- 2.- Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:
 - a.- Quan ho determina aquest Pla o planejament diferit que el desenvolupi.
 - b.- Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla.
- 3.- La titularitat pública dels sistemes generals i locals, quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació, s'aconsegueix mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta. L'adquisició dels sistemes no inclosos en un àmbit d'actuació s'ha d'efectuar mitjançant una actuació aïllada per expropiació. En el cas que es vulgui avançar l'obtenció d'un sistema inclòs en un àmbit d'actuació, es pot també efectuar una actuació aïllada expropiatòria. En aquest cas, l'Administració adquirent se subroga en els drets i deures de l'anterior propietari.
- 4.- La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

Article 58 Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals

- 1.- El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes s'efectuarà d'acord amb el que disposa el present Capítol i els que regulen específicament cadascun dels sistemes.
- 2.- Les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal respecte als sistemes, en el sòl urbanitzable i no urbanitzable es desenvoluparan a través de plans especials o donat el cas, a través dels corresponents plans parcials dels sectors de sòl urbanitzable amb els que estiguin relacionats.
- 3.- Es requerirà la tramitació d'un pla especial d'assignació d'usos per al desenvolupament d'aquells sòls que aquest Pla qualifica com a equipaments comunitaris, sí es vol modificar l'ús determinat pel Pla.

- 4.- Els plans especials d'equipaments i de serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans i d'instal·lacions i d'obres necessàries per a la prestació de serveis tècnics, s'han de sotmetre a avaluació ambiental en constar a l'apartat 2.c de l'annex 1 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Article 59 Gestió i execució dels sistemes urbanístics

- 1.- Per la gestió i execució dels sistemes així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
- 2.- Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal seran adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest Pla, o per expropiació forçosa.
- 3.- El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon
- 4.- Les reserves de sòl per a sistemes locals, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic.
- 5.- Les reserves de sòl per a sistemes generals, que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal inclogui en polígons d'actuació o bé en sectors de planejament derivat, als efectes de la seva gestió, queden classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons escaigui, i se subjecten a les següents determinacions:
- a.- Se'ls atorga l'aprofitament de l'àmbit d'actuació
 - b.- Computen als efectes de determinar els sistemes locals, al servei de l'àmbit d'actuació.
- 6.- En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla.
- 7.- Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions de procediments que es requereixin a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

Article 60 Protecció dels sistemes

- 1.- Aquest Pla delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
- 2.- Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest Pla contempla els següents:
- a.- Protecció del Sistema Viari: S'estarà al que disposa aquest Pla i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 37/2015, de 29 de setembre, de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Carreteres, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als

camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.

- b.- Protecció del Sistema Hidrogràfic (fonts i cursos d'aigua): s'estarà al que disposa aquest Pla i el Reial Decret legislatiu 1/2001, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües, modificat pel Reial Decret Llei 4/2007, de 13 d'abril, i el Reglamento del Domini Públic Hidràulic aprovat pel Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, modificat pel Reial Decret 9/2008, d'11 de gener, el Reglament de la Llei d'Urbanisme 305/2006 i legislació concordant en la matèria, a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.
 - c.- Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest Pla en cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent.
 - d.- Protecció de les infraestructures tècniques: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.), s'estableix una franja de protecció de 2 m. a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.
- 3.- En qualsevol cas, la legislació sectorial a què es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.
- 4.- Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
- 5.- No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

CAPÍTOL II Sistema de comunicacions

Article 61 Definició i tipus

- 1.- El POUM estableix les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Aquests sistemes de comunicació comprenen totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, marítim o aeri, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles. En aquest POUM estan constituïts bàsicament pel sistema viari (X).
- 2.- S'admet l'ús del subsòl per a la instal·lació de serveis públics, gestionats de manera directa o indirecta. En qualsevol cas, la utilització d'aquest espai ha de quedar protegida amb una estructura preparada per a suportar el trànsit i una sobrecàrrega d'ús públic.

SECCIÓ 1 Sistema viari. Clau X

Article 62 Definició, tipus i identificació

- 1.- Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau X.

2.- El sistema viari s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents que s'identifiquen amb les claus corresponents:

- a.- **Xarxa territorial bàsica.** La xarxa viària territorial compren el conjunt de trams de carretera actuals o futurs, que estableixen de forma integrada la continuïtat i connexió dels diferents itineraris de l'Estat i la Generalitat que tinguin en compte el degut accés al nucli de la població. S'identifica amb la clau **X.1**.
- b.- **Xarxa projectada.** Representa la proposta de nous traçats, sense projecte aprovat, **X.p**.
- c.- **Xarxa local bàsica.** Representa la vialitat interurbana i urbana estructurant ; carrers, camins principals i les carrerades. S'identifica amb la clau **X.2**.
- d.- **Xarxa complementària.** Inclou la vialitat urbana d'ús local, així com camins agrícoles i senders que el pla reconeix. S'identifica amb la clau **X.3**.

Es defineix una jerarquització d'aquests camins amb una sèrie de proteccions d'acord amb el seu grau d'importància estructural.

- e.- **Vialitat de trànsit restringit.** Correspon als carrers que per la seva situació en el context de la ciutat o pel seu paper específic tenen assignada una especial vocació d'eixos de relació peatonal, i per tant, mantenen unes condicions de disseny i de tractament diferenciades de la resta de la trama viària. S'identifica amb la clau **X.r**.
- f.- **Aparcament públic.** Correspon als terrenys destinats a aparcament públic existents i de nova creació. S'identifica amb la clau **X.a**.

Article 63 Titularitat i manteniment

1.- Els sòls qualificats de sistema viari seran de titularitat pública. Pel que fa a la projectació, construcció, conservació, ús i explotació de les carreteres, es tindrà en compte allò que disposen les Lleis 25/1988 de 29 de juliol reguladora de les carreteres estatals, el RD 1812/1994 de 2 de setembre pel que s'aprova el Reglament de Carreteres i el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Carreteres de Catalunya.

Article 64 Normes de mobilitat aplicables

Les Normes de mobilitat aplicables seran les determinades per la legislació estatal i autonòmica vigent al moment d'aprovació d'aquest POUM.

Article 65 Regulació de l'ordenació segons tipus

- 1.- Condicions d'ordenació i ús de la xarxa territorial bàsica. (X1)
 - a.- Els usos dominants del sistema viari territorial són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària i transports.
 - b.- L'ordenació d'aquestes vies es regeix per les disposicions vigents. Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Carreteres i el Reglament general de Carreteres, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre.
 - c.- De produir-se contradicció entre la normativa del POUM i la legislació de carreteres vigent, prevaldrà el que determina aquesta legislació.
 - d.- En el sòl urbà consolidat el Pla defineix de forma precisa les alineacions definitives del sistema viari així com la línia d'edificació que dimana de la protecció de la xarxa viària territorial.

- e.- En el sòl urbà no consolidat, en el sòl urbanitzable i en el sòl no urbanitzable, es grafien les reserves de sòl previstes per aquest sistema, que hauran de ser concretades en el moment de la tramitació del corresponent Pla de Millora, Pla Parcial o en el mateix projecte d'obra en el cas de l'execució en el sòl no urbanitzable.
 - f.- Les modificacions de la xarxa viària territorial que no s'ajustin substancialment a les anteriors condicions, s'hauran de tramitar i justificar com una modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 2.- Condicions d'ordenació i ús de la xarxa local bàsica (X2)
- a.- X2 carrers
 - a) Els usos dominants dels carrers són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària i en especial al trànsit de vianants i l'ús públic de relació social i cultural dels ciutadans.
 - b) En el sòl urbà consolidat, les alineacions i rasants d'aquesta xarxa local venen assenyalades als plànols d'ordenació d'aquest Pla. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, serà el Pla de Millora, Polígon d'Actuació o Pla Parcial corresponent, qui definirà de forma precisa l'alineació d'aquesta xarxa local. No obstant l'anterior en els plànols d'ordenació i en les fitxes normatives d'aquests sectors s'assenyala de forma indicativa la posició i dimensió que ha de tenir la xarxa de carrers en aquest tipus de sòl.
 - c) Les línies delimiten l'espai dins del qual el sistema traçarà les voreres, passeigs, vies, arbrat i estacionaments, amb finalitats de millora urbana, protecció ambiental i seguretat de tràfic.
 - d) Qualsevol actuació en el subsòl de la via pública comportarà la restitució de les condicions d'accessibilitat i l'adequació de les mateixes en el cas de carrers no adaptats. Aquest supòsit afectarà a trams de carrers complets entre interseccions.
- 3.- Condicions d'ordenació i ús dels camins rurals (X3)
- a.- L'ús dominant serà el de vialitat, especialment destinada a l'accés del sòl no urbanitzable i trànsit de vianants.
 - b.- L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins i en particular sobre la restricció del trànsit de vehicles per aquells camins que tenen unes condicions d'especial interès paisatgístic. Tanmateix en els camins rurals, es podrà establir la restricció de pas únicament als vehicles destinats a l'activitat agrícola. Els projectes d'urbanització i conservació dels camins hauran de respondre a aquestes necessitats d'ús assignades fent compatibles els usos propis del sòl agrícola amb aquells usos orientats al lleure i el passeig.
 - c.- Aquests camins mantindran una amplada mínima d'acord amb la seva importància estructural X3a i X3b, i tindran una configuració que permeti garantir el pas de vehicles a motor, persones i bicicletes. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats. Això no obstant, els Plans Especials que es desenvolupin en el sòl no urbanitzable, determinaran i concretaran la jerarquia i les característiques específiques dels camins rurals en atenció a la seva funció.
 - a) X3a. Es qualifica amb la clau X3a.- secundaris els següents camins municipals. Aquests camins estan identificats amb la clau corresponent, a la documentació gràfica d'ordenació plànol O2 a escala 1/5.000:
Ample mínim : 6 metres (des de l'eix del camí : 3 metres)

Distàncies mínimes de les noves edificacions comptabilitzades des de l'aresta del camí: 2 metres.

Nom / núm. Identificació	Origen-destí	Sector
Camí de Can Lluís 0627	De Boadella a Sant Llorenç de la Muga	Entre La Creu i la Muntanya del Mas Serra
Camí de les Escaules (Camí de can Vila) - 0419	De les Escaules a la Carretera de Terrades	Part fora del Terme Municipal. Útil per desallotjar Les Escaules .Entre el Bac i la Serra d'Eixarts o Isards
Camí del Bac a Can Vila – 0604	De Boadella a Can Vila	El Bac
Camí del Salt del Borral - 0417	Del casc urbà de Boadella a la GI504	Camp Clarà, el Bac
Ramal - 0601	Surt del camí 0627 al Mas Puxerts	El Salitar

- b) X3b. Es qualifica amb la clau X3b.- terciaris els següents camins municipals. Aquests camins estan identificats amb la clau corresponent , a la documentació gràfica d'ordenació plànol O2 a escala 1/5.000:

Ample mínim : 4 metres (des de l'eix del camí : 2 metres)

Distàncies mínimes de les noves edificacions comptabilitzades des de l'aresta del camí: 2 metres.

Nom / núm. Identificació	Origen-destí	Sector
Camí de Can Lluís 0600 – 0249	De Boadella a Sant Llorenç de la Muga	Entre La Creu i la Muntanya del Mas Serra
Camí de Can Serra – 0128	Carretera del pantà a Can Serra	Muntanya de Can Serra. Accés restringit.
Camí – 0136	De la carretera d'Agullana a la Carretera de Boadella i Les Escaules	Útil per desallotjar Les Escaules.
Camí de la Fàbrica - 0138	Carretera GI5042 a la Fàbrica	La Campassa
Camí - 0135	Carretera GI5042 a la carretera de Terrades-Llers	La Campassa (Can Martínez i la Vinca)
Camí - 0599	Casc urbà les Escaules direcció	Bosc del Castell i camps de la

	sud	Caula
Camí - 603	Carretera Gi5042 al Molí	Camps de les Cases, s'arriba a les rescloses de les Escaules
Camí - 0130	Camí de les Escaules direcció Biure	Les Tortes
Camí - 0602	De la carretera Gi5042 al camí 0136, tot passant pels Barracons	La Pedrera i el Bió

- d.- Les corbes tindran un radi de gir mínim de 5 m. Els camins sense continuïtat i longitud superior a 100 m han de finalitzar en un cul de sac de radi 8 m.

4.- Condicions d'ordenació i ús vialitat de trànsit restringit (Xr)

- a.- L'ús d'aquests carrers resta restringit de forma preferent al passeig i relació dels ciutadans de forma que sobre els mateixos serà obligatòria la localització d'activitats de foment del comerç i serveis i amb aquesta mateixa finalitat resten prohibits aquells usos que puguin suposar una dificultat a la millora de la finalitat i els objectius definits. En concret es prohibeixen tots els usos que suposin una presència de vehicles en la via pública: aparcaments, rentat de cotxes, tallers de reparacions de vehicles o motocicletes etc.
- b.- Aquests carrers tindran una secció que donarà especial prevalença al trànsit de vianants per damunt del trànsit de vehicles, el qual, podrà ser totalment restringit en determinades àrees on així es considera adient, o be vindrà resol mitjançant solucions de disseny que defineixin una prioritat invertida amb prevalença dels vianants, o alternativament, una especialització de les bandes destinades a trànsit de vehicles amb criteris de mínima ocupació.
- c.- L'ordenació dels eixos cívics es realitzarà mitjançant projectes d'urbanització i obres que es fonamentaran en el compliment de les vigents disposicions en matèria de supressió de barreres arquitectòniques i accessibilitat.

5.- Altres regulacions complementaries generals sobre el sistema viari

- a.- Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats en zones adjacents a les que formen part del sistema viari i de protecció estan subjectes, en tot cas i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.
- b.- L'Administració municipal requerirà dels òrgans competents en matèria d'Obres Públiques, l'informe preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.
- c.- La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecta a llicència municipal prèvia, havent-se d'observar els procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les autopistes i carreteres.

Article 66 Condicions dels projectes d'urbanització del sistema viari

- 1.- En el sòl urbà no consolidat pels que es delimiten Polígons d'Actuació, les obres d'urbanització i les rasants s'han de definir i concretar mitjançant un projecte d'urbanització i que s'ha de tramitar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació.

2.- En el sòl urbanitzable delimitat, els Plans Parcial Urbanístics poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

3.- Segui quina sigui la definició, be directa o be mitjançant un projecte d'urbanització, el contingut d'aquests complirà les condicions i procurarà ajustar-se a les recomanacions establertes a l' Article 23

4.- En el planejament derivat i en els projectes d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió amb les carreteres es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres "3.1-IC" i amb la instrucció per al disseny i projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya. En cap cas s'admetran rotondes partides ni en general les interseccions en creu. Únicament s'admetran en trams de travessera aquelles interseccions en creu que es justifiquin la seva necessitat per la configuració de la trama urbana.

5.- El planejament derivat i projectes d'urbanització que els desenvolupin hauran d'incloure l'obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre alguna carretera, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.

Article 67 Regulació de les edificacions vinculades al sistema viari

1.- Les actuacions situades sobre la Xarxa territorial bàsica (X.1) estaran subjectes a l'establert a la legislació sectorial de carreteres, i precisen autorització expressa de l'administració competent.

L'administració municipal exigirà amb caràcter previ a la concessió de llicència l'aportació de l'informe o autorització administrativa que en cada cas resulti necessària. Aquestes construccions, instal·lacions i edificacions de la zona adjacent a es vies integrants del sistema viari, estan subjectes a més a la llicència municipal.

- 2.- Estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària:
- a.- S'admet la instal·lació de noves estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària interurbana
 - b.- El projecte constructiu ha de contemplar específicament les mesures de prevenció de la contaminació lumínica en horari nocturn així com l'adequació paisatgística per la part posterior i lateral de l'activitat, amb pantalla vegetal arbrada de fulla perenne

Article 68 Aparcaments públics i privats

- 1.- Comprèn els terrenys destinats per aquest POUM, específicament per a aquesta finalitat, amb objecte de donar resposta a la necessitat d'aquestes àrees de suport a l'activitat residencial, comercial i de serveis de població.
- 2.- Aquestes àrees d'aparcament poden ser de titularitat pública o privada.
- 3.- Condicions d'ordenació de l'aparcament públic (Xa)

- a.- En aquest sòl tan sols s'admeten els usos d'aparcament.
- b.- El sòl d'aquestes franges no pot ser edificat, a excepció d'elements de petita dimensió destinats a guixetes i altres elements de la gestió pròpia de l'aparcament.
- c.- Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn vindran regulades per allò que estableixi la legislació sectorial vigent aplicable i l'ordenança municipal que reguli l'ús d'aparcament.

Article 69 Proteccions del sistema viari

1.- Les proteccions de la Xarxa territorial bàsica (X.1) estan establertes a la legislació sectorial de carreteres. Segons aquesta legislació es delimita el domini públic i les zones de protecció, que són les zones objecte d'aquest article.

- a.- Les zones de protecció definides són la zona de servitud i la zona d'afectació. També s'assenyala a ambdós costats de la carretera la línia d'edificació:
 - a) La zona de servitud consisteix en dues franges de terreny, a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de domini públic definida en l'Article 63 d'aquestes normes i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de vint-i-cinc metres en les autopistes i vies preferents i de vuit metres en la resta de carreteres, mesurats des de les arestes esmentades.
 - b) La zona d'afectació consisteix en dues franges de terreny a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de servitud i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de cent metres en les autopistes i vies preferents, de cinquanta metres en les carreteres convencionals de la xarxa bàsica i de trenta metres en la resta de carreteres de les altres xarxes, mesurats des de les arestes esmentades.
 - c) La línia d'edificació s'estableix a banda i banda de la carretera. En la zona compresa entre la línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents.

En sòl urbanitzable i no urbanitzable, la línia d'edificació s'ha de situar, respecte a l'aresta exterior de la calçada, a cinquanta metres en les autopistes, les vies preferents i les variants que es construeixen amb l'objecte de suprimir les travesseres de població, i a vint-i-cinc metres en la resta de les carreteres.

En les carreteres o trams que transcorren per sòl urbà, el planejament urbanístic, amb l'informe favorable previ de la direcció general competent en matèria de carreteres, pot establir la línia d'edificació a una distància inferior a les exposades.

- b.- Totes les actuacions en sòl urbà no consolidat, en sòl urbanitzable no delimitat i en sòl urbanitzable delimitat i en sòl no urbanitzable, que afectin la zona d'influència de les carreteres GI-504, GI-5041 s'han de realitzar d'acord amb la legislació sectorial vigent, i precisen d'autorització expressa de la Diputació de Girona.
 - c.- En els plànols d'ordenació O.2 s'estableix la línia d'edificació a 25 metres establerta des de l'aresta exterior de la calçada
- 2.- Les edificacions confrontants a la xarxa de carrers X.2.a respectaran les alineacions fixades en els plànols d'ordenació O.3.

3.- Les noves edificacions confrontants a la xarxa de camins : X.3.a i X.3.b respectaran les separacions mínimes, establertes a l' Article 65 :

- a.- X3a.Distàncies mínimes de les edificacions comptabilitzades des de l'aresta del camí : 2 metres.
- b.- X3b.Distàncies mínimes de les edificacions comptabilitzades des de l'aresta del camí : 2 metres.

CAPÍTOL III Sistema d'espais lliures

Article 70 Definició

- 1.- El Sistemes d'espais lliures inclouen aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa de zones verdes urbanes interrelacionada a través de l'ordenació d'eixos cívics i carrers peatonals, itineraris paisatgístics i recorreguts peatonals. Així mateix inclou dins del sistema d'espais lliures, el sistema hidrogràfic en atenció a les característiques físiques i geomorfològiques.
- 2.- Els sòls que aquest Pla destina a sistemes d'espais lliures, s'inclouen en una de les categories següents:
 - a.- Sistema de parcs i jardins urbans. Clau V
 - b.- Sistema hidrogràfic. Clau H
- 3.- Són computables als efectes del compliment dels estàndards establerts legalment els terrenys inclosos al Sistema de parcs i jardins urbans. Clau V.

SECCIÓ 1 Sistema de parcs i jardins urbans. Clau V

Article 71 Definició, identificació i tipus

- 1.- Compren els sòls de titularitat pública sistematitzats com a espais lliures amb arbrat i jardineria, o amb superfícies contínues que configuren espais de relació cívica, i aquells altres que degut a la seva naturalesa i la seva especialització es mantenen lliures d'edificació i altres usos. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V.
- 2.- Els sòls que aquest Pla destina a sistema de parcs i jardins urbans, s'inclouen en una de les categories següents:
 - a.- Lineals. Clau V1 espais lliures lineals associats al sistema fluvial
 - b.- Urbans. Clau V2 espais lliures de petita dimensió

Article 72 Titularitat i manteniment

- 1.- Els sòls qualificats de Sistema de parcs i jardins urbans seran de titularitat pública.
- 2.- En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels elements del Sistema de parcs i jardins urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, subsidiàriament els fixats mitjançant el corresponent Pla Parcial o Pla Especial, o través de les Ordenances Municipals.

3.- Pel que fa referència al règim d'aquests tipus de sòl i en allò que afecta a la tramitació que es regula en l'article 98 del MTRLUC sobre la modificació dels sistemes d'espais lliures o d'equipaments esportius, s'estarà al que segueix a continuació:

- a.- En els sistemes indicatius d'espais lliures compresos dintre d'un sector de planejament que s'ha de desenvolupar, ja sigui en Pla Parcial o en Pla de Millora Urbana, s'estableix que es considera vinculant allò que fa referència a la superfície en termes de percentatge mínim establert a la fitxa corresponent, mentre que es considera indicativa la seva forma i localització de l'espai lliure dins dels sectors en el qual estan compresos, llevat que aquesta vingui expressament prefixada en els corresponents plànols i fitxes d'ordenació.

Article 73 Condicions d'ordenació i ús

1.- Espais lliures lineals (clau V1) :

- a.- L'espai lliure lineal associat al sistema fluvial de la Muga es grafia als plànols d'ordenació O.3 juntament amb la delimitació establerta a la Planificació de l'espai fluvial a la conca de la Muga. La qual estableix per a la major part dels terrenys l'avinguda del període de retorn de 10 anys.
- b.- En els sòls que integren el sistema d'espais lliures lineals, es permeten els usos d'esbarjo, lleure i la realització d'activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb els règims d'usos establerts per la Llei d'aigües i el reglament que el desenvolupa, no permetent cap mena d'edificacions ni construccions.
- c.- En el tractament de l'espai lliure s'haurà de tenir en compte els requeriments hidràulics i ambientals (vegetació de ribera, ecosistemes fluvials, etc.), respectant la seva continuïtat i no permetent urbanització de cap mena ni tasques d'enjardinament que alterin el seu estat actual, ni de morfologia ni de vegetació.

2.- Espais lliures urbans (clau V2) :

- a.- En els sòls que integren el sistema d'espais lliures urbans, es permeten els usos d'esbarjo, lleure i la realització d'activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.
- b.- S'admetrà l'ocupació temporal per a festes, espectacles i fires no permanents, sempre que no s'hi causin perjudicis i d'acord amb les condicions que aprovi l'ajuntament.
- c.- En el subsòl d'aquests sistemes, s'admet l'ús d'aparcament i d'equipament subterrani de propietat i de servei públic o en règim de concessió administrativa. En aquest cas caldrà garantir l'enjardinament i l'arborització d'aquests espais amb un gruix mínim d'un metre de terra i drenatges adequats. En el cas de fer un tractament de plaça dura, deurà considerar-se les sobrecàrregues admissibles i no serà perceptiva la reserva de terres esmentada.
- d.- S'admetrà que les finques veïnes tinguin llums i vistes sobre els sòls qualificats d'espais lliures, però no cossos volats.
- e.- S'ordenaran amb arbres, jardineria i elements accessoris del mobiliari urbà.
- f.- Els usos i les instal·lacions que s'autoritzin en aquest sistema, hauran de complir les següents condicions:
 - a) Les edificacions no ocuparan més del 5% de la superfície i tindran una alçada màxima de planta baixa.

- b) Per les ocupacions per a usos compatibles amb el seu destí, es podran utilitzar coberts sempre que les instal·lacions siguin desmuntables, no comportin obra de sustentació, pavimentació o cobert. S'admetran les instal·lacions amb estructura lleugera de tipus metàl·lica o fusta i recobriments de lona o veles que garanteixin l'adequació estètica.
- c) Els ancoratges de les instal·lacions hauran de quedar soterrats si el terra no és pavimentat, i hauran de ser retirats quan finalitzi l'ús. Si el terra fos pavimentat, es podran instal·lar ancoratges d'acer inoxidable de diàmetre no superior a 20 cm amb tapa, que haurà de ser posada cada vegada que es desmunti tota o part de la instal·lació durant el període en que s'autoritzi l'ocupació. S'haurà de restituir el paviment en acabar l'ús.
- d) En els tendals i mobiliari, no es podran utilitzar imatges o marques publicitàries. No s'admet el mobiliari de plàstic.
- e) Per l'atorgament d'eventuals concessions per a activitats compatibles amb aquest sistema, caldrà adequar-se les condicions particulars que aprovi l'Ajuntament.
- f) Els serveis necessaris hauran de ser soterrats i retirats un cop finalitzada l'activitat.
- g) No s'admetran instal·lacions de serveis aèries.

Article 74 Condicions dels projectes d'urbanització dels espais lliures urbans (clau V2)

1.- Els diferents elements de mobiliari urbà i jocs que s'implantin hauran de respondre de manera òptima als criteris de: disseny i forma, riscos per accidentabilitat i vandalisme, materials reciclables, cost de reposició i, manteniment.

2.- Les espècies arbòries, arbustives i les plantes, es disposaran en funció del tipus de terreny, els criteris de composició de l'espai urbà, l'assolellament, la facilitat de manteniment, i altres factors que s'hauran de raonar expressament. Es potenciarà la utilització d'espècies autòctones i d'aquelles que comportin un menor consum d'aigua. La determinació de les característiques concretes, dimensions i desenvolupament mínim de les plantes, i terminis de garantia i conservació mínima de les noves plantacions, s'ajustarà a les prescripcions tècniques que assenyalin els corresponents plec de condicions municipals de jardineria. Les noves plantacions hauran d'incorporar en tots els casos la corresponent instal·lació automàtica de rec per degoteig o per aspersió segons les característiques de les espècies a plantar.

SECCIÓ 2 Sistema hidrogràfic. Clau H

Article 75 Definició , identificació i àmbits

1.- Es qualifica com sistema hidrogràfic els terrenys coincidents amb el Domini públic hidràulic (DPH).

2.- D'acord amb l'article 4 del Reglament del Domini públic hidràulic conformen el DPH les lleres de corrents naturals, contínues o discontinúes. Es delimita a partir de la màxima crescuda ordinària (MCO), tot tenint en compte informacions històriques, geomorfològiques, fotogràfiques, ecològiques i hidràuliques. Són terrenys de titularitat pública.

3.- Es defineix aquest sistema en tota la longitud dels trams de cursos d'aigua naturals que transcorren pel terme municipal. En el cas de la Muga es trasllada la delimitació establerta a la

Planificació de l'espai fluvial a la conca de la Muga. Per a la delimitació del Sistema Hidrogràfic a la resta de les lleres del municipi (ubicades en sòl no urbanitzable) es trasllada la delimitació feta per l'Agència Catalana de l'Aigua i l'Institut Geològic de Catalunya mitjançant un buffer de 5m realitzat sobre la xarxa de rius de l'ICC.

Tanmateix quan, per a la implantació d'usos permesos a prop d'aquestes lleres, no sigui suficient aquesta delimitació proposada, el promotor haurà de confeccionar, per el tram de riu afectat, un estudi d'inundabilitat que avaluï els riscos d'inundació de la zona i validi l'actuació proposada segons el Reglament del Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 638/2016, de 9 de desembre, articles 9bis, 9ter, 9quàter i 14bis).

Es representa als plànols d'ordenació O.2 Qualificació del sòl no urbanitzable a escala 1/7.500 i a la sèrie a, b, c a escala 1/5.000.

Article 76 Titularitat

1.- D'acord amb el Reglament del domini públic hidràulic (Reial decret 849/1986, i modificat pels RD 606/2003, RD 9/2008 i RD 638/2016), la llera pot ser de titularitat pública o privada.

a.- Llera de domini públic. La determinació d'aquest terreny es realitzarà atenent a les seves característiques geomorfològiques, ecològiques i tenint en compte les informacions hidrològiques, hidràuliques, fotogràfiques, cartogràfiques i històriques disponibles.

b.- Llera de domini privat. Una llera pot ser així mateix de domini privat si es tracta d'un curs efímer (l'aigua hi circula ocasionalment) que travessa, des del seu origen, únicament finques de domini privat. En les lleres privades no és d'aplicació la zona de servitud ni la de policia. S'ajustaran al que estableix l'article 5 del text refós de la Llei d'Aigües.

2.- En les lleres de titularitat pública el Reglament del domini públic hidràulic en el seu article 6 estableix les zones de servitud i de policia, zones que protegeixen el domini públic hidràulic en el quals l'Administració hi exerceix les seves competències amb unes certes restriccions d'usos. Aquestes proteccions es recullen a l'Article 80 d'aquestes Normes.

Article 77 Regulació

1.- Sistema Hidràulic (Clau SH): El planejament urbanístic no hi permetrà cap us, llevats dels previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic i de les zones de servitud.

Es prohibeix amb caràcter general i sens perjudici del disposat a l'article 100 del Text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/2001, de 20 de juliol, tota activitat susceptible de provocar la contaminació o degradació del domini públic hidràulic i, en particular, acumular residus sòlids, runes o substàncies, qualsevol que sigui la seva naturalesa i el lloc on es dipositi, que constitueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o de degradació del seu entorn, segons disposa l'article 97.a) del mateix text legal.

D'acord amb l'article 6 del Reglament de Domini Públic Hidràulic, els marges de les lleres públiques estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:

a) A una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic que es regula en el RDPH

La zona de servitud per a té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment.

b) A una zona de policia de 100 m d'amplada a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin

En la zona de policia, segons l'article 9 del RDPH, resten sotmesos al disposat en el RDPH les següents activitats i usos del sòl:

- Les alteracions substancials del relleu del terreny
- Les extraccions d'àrids
- Les construccions de qualsevol tipus, tinguin un caràcter definitiu o provisional
- Qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic i, en general, del domini públic hidràulic

2.- Les autoritzacions d'obres en zona de domini públic hidràulic, en zona de servitud i en zona de policia s'hauran de tramitar d'acord amb allò establert al Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües; al Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 638/2016 de 9 de desembre); al Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya; i al Reial Decret 9/2008, d'11 de gener pel que es modifica el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic; En concret:

- L'atorgament de l'autorització i/o concessió administrativa per l'ús de l'aigua, i l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, resta condicionat, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per reial decret 849 / 1986, d'11 d'abril, i la Llei 20/2009 de 4 de desembre de Prevenció i Control Ambiental d'activitats de Catalunya, respectivament, a l'autorització expressa de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Per a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc..) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, cal aplicar l'establert a l'article 70 de les Determinacions Normatives del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya, aprovat pel Decret 1/2017, de 3 de gener, sens perjudici de l'establert a l'article 126ter 'Criteris de disseny i conservació per a obres de protecció, modificacions de les lleres i obres de pas' del RDPH (modificat pel RD 638/2016). En els aspectes complementaris als regulats en la normativa del Pla de gestió i en l'article 126ter 'del RDPH, es consideraran els criteris establerts al document tècnic redactat per l'ACA "Guia tècnica Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" i la instrucció provisional i sotmesa a modificacions en cas de supòsits rellevants no previstos sobre les recomanacions genèriques pel disseny de guals inundables amb caràcter permanent i temporal, de juny de 2018.
- Qualsevol actuació en zona de servitud DPH estarà sotmesa a les disposicions de l'article 7 del Reglament del Domini Públic Hidràulic.
- Per poder realitzar qualsevol tipus de construcció en zona de policia de lleres, s'exigirà l'autorització prèvia al organisme de conca a menys que el corresponent Pla d'Ordenació Urbana, d'altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, haguessin estat informats per l'ACA i hagueren recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte (article 78.1 RDPH). En tot cas, s'estarà al previst als articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.

- En sòl rural, d'acord amb el Real Decret 638/2016 de 9 de desembre del text refós de la Llei del Sol i Rehabilitació, els documents urbanístics o projectuals que es redactin per a l'ampliació o canvi d'ús de totes aquelles edificacions que es trobin dins la franja de 100,00m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, d'acord amb l'art. 6 del text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/2001 de 20 de juliol, es redactaran en concordança amb els resultats d'un estudi annex, signat per tècnic competent, adaptat a les "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA, març 2003) i a l'aplicació de les directives dels articles 9 i 14 del RDPH (modificat pel RD 638/2016).

3.- Zona de flux Preferent (Clau ZF): Inclou la delimitació de la zona constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per a l'avinguda associada a 100 anys de període de retorn, es puguin produir danys greus sobre persones o bens, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'envolupant d'ambdues zones, d'acord amb l'establert a l'article 9 del RD 638/2016 de 9 de desembre, que modifica el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RD 849/1986).

El planejament urbanístic haurà de limitar els usos a l'àmbit de l'espai afectat per la zona de Flux Preferent segons la situació bàsica del sòl afectat previst en el Real Decret 638/2016 de 9 de desembre del text refós de la Llei del Sol i Rehabilitació, d'acord amb les disposicions normatives de l'article 9 bis del Reglament del Domini Públic Hidràulic, de les quals es destaca el següent:

- a) D'acord amb les determinacions de l'apartat 1, els terrenys en situació bàsica de sòl rural en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016 no seran compatible els usos següents:

Instal·lacions de productes perillosos per la salut i l'entorn com a conseqüència del seu arrossegament, dilució o infiltració, o centres escolars o sanitaris, residències d'avis, o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població; o parcs de bombers, centres penitenciaris, instal·lacions de serveis de Protecció Civil

Edificacions, obres de reparació o rehabilitació que suposin un augment de volum en planta i canvis d'us que augmenti la vulnerabilitat, garatges soterranis, soterranis i qualsevol edificació sota rasant i instal·lacions permanents d'aparcaments de vehicles en superfície.

- Zones d'acampada, zones destinades a l'allotjament en càmpings i edificis de usos vinculats.
- Depuradores
- Hivernacles i tanques que no siguin permeables
- Granges
- Replens que modifiquin la rasant i que redueixin la capacitat de desguàs
- Acopis de materials
- Infraestructures lineals paral·leles a la llera.

- b) D'acord amb les determinacions de l'apartat 2, els terrenys que estiguin en situació bàsica de sòl urbanitzat en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016 es podran admetre noves edificacions, obres de reparació i rehabilitació que suposin un increment de la ocupació en planta o del volum, canvis d'ús, garatges soterranis i qualsevol edificació sota rasant, si i només si :

- No representin un augment de la vulnerabilitat
- Que no s'incrementi la inundabilitat de l'entorn
- Que no siguin instal·lacions de productes peril·losos per la salut
- Que no siguin entres escolars o sanitaris, residències de persones grans o amb discapacitat, centres esportius, o grans superfícies comercials.
- Que no siguin parcs de bombers, centres penitenciaris i instal·lacions de protecció civil
- Les edificacions residencials es dissenyaran en concordança amb el risc i tipus d'inundació existent i els nous usos es disposaran a una cota que no es vegin afectats per una avinguda de 500 anys de període de retorn.

4.- ZONA INUNDABLE (Clau ZI) : compren els terrenys que puguin resultar inundats pels nivells teòrics que assolirien les aigües en les avingudes associades a 500 anys de període de retorn, atenent a estudis geomorfològics, hidrològics i hidràulics, així com de series d'avingudes històriques i documents o evidències històriques de les mateixes en llacs, llacunes, embassaments, rius o rieres d'acord amb l'establert a l'article 14 del RD 638/2016 de 9 de desembre, que modifica el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RD 849/1986)

El planejament urbanístic haurà de limitar els usos a l'àmbit territorial afectat atenent a les condicions d'inundació, segons la situació bàsica del sòl afectat previst en el Real Decret 638/2016 de 9 de desembre del text refós de la Llei del Sol i Rehabilitació, d'acord amb les disposicions normatives de l'article 14 bis del Reglament del Domini Públic Hidràulic, de les quals es destaca el següent:

- a) Els terrenys en situació bàsica de sòl rural en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016, les noves edificacions i usos associats s'establiran fora de la zona inundable, en la mesura del possible.
 - Excepcionalment es permetrà edificacions dissenyades tenint en compte el risc d'inundacions i usos residencials col·locat a una cota tal que no es vegin afectats per una avinguda de 500 anys de període de retorn i dimensionats segons les sol·licitacions mecàniques derivades d'una riuada d'aquestes característiques.
 - S'evitarà l'establiment d'equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials com hospitals centre escolars o sanitaris, residències de persones grans o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on es puguin donar grans aglomeracions de població, acampades, zones destinats a acampada y edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de protecció civil
- b) Els terrenys que estiguin en situació bàsica de sòl urbanitzat en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016 es podran admetre noves edificacions, tenint en compte a mesura del possible les condicions establertes en els apartats a) i b) de l'apartat anterior.

5.- Les autoritzacions d'obres i actuacions en Zona de Flux Preferent i Zona inundable s'hauran de tramitar d'acord amb allò establert a l'article 9 bis, 9 ter, 14 i 14 bis. Les administracions competents fomentaran l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, d'acord amb l'establert a la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil i la normativa de les comunitats autònomes de les edificacions existents en zona de Flux Preferent i en zona inundable. Així mateix, el promotor de qualsevol nova actuació haurà de subscriure una declaració de responsable en la que expressi clarament que coneix i assumeix

el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, compromentent-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que consideri oportú adoptar per a la seva protecció. Amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en el que s'acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.

CAPÍTOL IV Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics

SECCIÓ 1 Sistema d'equipaments comunitaris. Clau E

Article 78 Definició, tipus i identificació

- 1.- El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població. S'identifica en els plànols amb la clau E.
- 2.- Els sòls per a equipaments i dotacions comunitàries, segons llur destinació, es classifiquen en:
 - a.- **Equipament docent:** S'aplica als sòls destinats a escoles bressol públiques; centres d'educació primària i secundària, ensenyament universitari i escoles d'art, música, idiomes, escoles de natura i centres d'educació especial. S'identifica amb la clau **E.1**.
 - b.- **Equipament sanitari - assistencial:** Hospitals, centres d'assistència primària i en els petits municipis, als espais destinats a atenció mèdica, centres assistencials, residències per a la gent gran i centres de dia. S'identifica amb la clau **E.2**.
 - c.- **Equipament administratiu - proveïment:** inclou els mercats públics, escorxadors, centres administratius de les diferents institucions estatals, ajuntaments, administracions d'hisenda, consells comarcals, etc.. S'identifica amb la clau **E.3**.
 - d.- **Equipament cultural - social - religiós:** Centres culturals, centres cívics, espais polivalents públics, biblioteques i arxius, ludoteques, mediateques, teatres, auditoris, museus, centres d'inserció social i casals. També inclou els centres per a la pràctica de la religió com els de culte ecumènic, esglésies, mesquites, etc. S'identifica amb la clau **E.4abc**. (E.4a cultural, E.4b social, E.4c religiós).
 - e.- **Equipaments esportius:** Centres i parcs esportius d'interès públic, de titularitat pública o privada. S'identifica amb la clau **E.5**.
 - f.- **Equipament funerari - cementiri :** Sòls destinats a tanatoris, cementiris, crematoris, etc. . S'identifica amb la clau **E.6**.
 - g.- **Reserva sense ús assignat :** Sòls que el planejament reserva per a equipaments comunitaris. S'identifica amb la clau **E.7**.
 - h.- **Allotjament dotacional :** allotjament destinat a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet. S'identifica amb la clau **E.8**.

Article 79 Titularitat i gestió

En qualsevol cas s'hauran de complir els estàndards mínims d'equipament del MTRLUC.

- 1.- En sòls que el present Pla o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran de titularitat pública. El Sòl previst per a nous equipaments serà de titularitat pública.
- 2.- No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest Pla ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada.
- 3.- En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant aquesta qualificació com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.
- 4.- La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

Article 80 Regulació dels usos i l'edificació

- 1.- Els sòls reservats per a nous equipaments vindran destinats preferentment a l'ús característic que defineix el Pla, si bé aquest ús podrà variar-se en cas que es justifiqui la necessitat de la seva nova destinació. L'ús característic dels equipaments podrà comptabilitzar-se amb altres usos d'equipament que es podran desenvolupar dins del mateix àmbit, sempre i quant vingui convenientment justificada la compatibilitat entre ambdós i l'oportunitat de la seva barreja.
- 2.- Els equipaments existents que no tinguin assignat un ús preferent assignat directament pel Pla, quedaran afectats a l'ús que s'hi desenvolupi bé en el moment de l'aprovació definitiva del Pla segons la classificació de l'article anterior, bé al nou ús que se li assigni en cas de no tenir-lo.
- 3.- Per la mutació del tipus d'equipament s'haurà de tramitar un Pla Especial Urbanístic, d'acord amb els articles 92.2c i 93.7 del RLU.
- 4.- Amb aquesta finalitat o amb altres concordants, la Corporació Municipal podrà dur a terme el tràmit d'expropiació en els equipaments privats, dins del termini de cinc anys des del tancament del servei o equipament que s'hi desenvolupava.
- 5.- Pel que fa referència a les condicions d'edificació els equipaments s'ajustaran al següent:
 - a.- En sòl urbà, el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació correspondran als de la zona de les que envoltin l'emplaçament de l'equipament, o bé en cas de trobar-se encastrat dins una única zona urbana, regiran els corresponents a aquesta. En el cas de diferents zones heterogènies es prendrà com a zona de referència la que permeti una menor intensitat del sòl de la zona d'equipament. L'ordenació de l'edificació per als equipaments de nova construcció i les ampliacions d'altres existents, d'acord amb aquests criteris, vindrà desenvolupada a través del corresponent projecte d'edificació.
 - b.- Quan per raó de les especials característiques i necessitats funcionals de l'equipament, l'ordenació segons les condicions de la zona envoltant definida, no resulti adient a aquests, hom podrà admetre altres tipus d'ordenació referits a àmbits d'equipaments sencers mitjançant la tramitació d'un Pla Especial que contingui els paràmetres de la nova ordenació.

- c.- En absència d'altres condicions reguladores, en sòl urbanitzable i en sòl urbà, i sense perjudici del que s'hagi pogut establir per mitjà de les corresponents figures de planejament, regiran les regles següents amb caràcter genèric:
- a) Tipus d'ordenació: edificació aïllada, o alternativament, aquell que resulti més adient en relació a les característiques del seu entorn urbà.
 - b) Alçada màxima: dotze metres, que podrà ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiqui per les característiques i finalitats de l'equipament.
 - c) Ocupació màxima en planta baixa: seixanta per cent (60%).
 - d) Intensitat neta d'edificació:

Allotjament dotacional: dos metres quadrats de sostre per un metre quadrat de sòl ($2 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

Resta d'equipaments: un metre quadrat de sostre per un metre quadrat de sòl ($1 \text{ m}^2/\text{m}^2$).
 - e) Forma i distribució de l'edificació: la forma i la distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais a l'interior dels solars per a jardins i patis.
- d.- Quan dins d'un mateix àmbit de sòl vinguin desenvolupats diferents tipus d'equipaments, aquests s'hauran d'ajustar als mateixos paràmetres i condicions d'edificació comuns per tot l'àmbit. Quan per raó de les diferents necessitats funcionals i condicions tipològiques no resulti adient al manteniment dels mateixos criteris d'edificació per a tots ells, hom redactarà un Pla Especial d'Ordenació del conjunt de l'àmbit, amb criteris de coherència i adequació a les condicions de l'entorn.
- 6.- Els projectes que defineixin els diferents equipaments regulats en aquest POUM, a més de les altres determinacions legals que els siguin d'aplicació, hauran de complir amb les determinacions del RD 314/2006, Codi Tècnic d'Edificació, en concret el DB SI 5

SECCIÓ 2 Sistema de serveis tècnics. Clau T

Article 81 Definició, tipus i identificació

- 1.- El sistema de serveis tècnics compren els terrenys reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de emmagatzemament de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon. S'identifica en els plànols amb la clau T.
- 2.- Els sòls per a serveis tècnics, es classifiquen en:
- a.- **Abastament d'aigües.** Compren l'origen de les captacions, les línies de conducció en alta, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució. S'identifica amb la clau **T.1.**
 - b.- **Energia.** Compren les àrees destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia en general, tant elèctrica com de gas, així com les xarxes de transport d'alta tensió. S'identifica amb la clau **T.2.**
 - c.- **Sanejament.** Compren el sistema de sanejament. Compren la xarxa de clavegueres principals i les estacions depuradores. S'identifica amb la clau **T.3.**

- d.- **Residus.** Dipòsit i tractament de residus com els deixalleries i les plantes de reciclatge, triatge, eco-parcs, plantes de compostatge, abocadors controlats, abocadors de residus especials etc. S'identifica amb la clau **T.4**.
- e.- **Comunicacions.** Correspon als terrenys reservats als centres i instal·lacions radioelèctriques destinades a la comunicació i la informació com els centres de telecomunicacions, els centrals de telefonia, les antenes, els repetidors, etc.. S'identifica amb la clau **T.5**.
- f.- **Infraestructures de reg.** Sòls ocupats per infraestructures d'aigua per al reg com els grans canals, les estacions de bombeig, els centres de control, etc. S'identifica amb la clau **T.6**.
- g.- **De nova creació – reserva.** Reserves sense ús assignat. Serveis tècnics de nova creació. S'identifica amb la clau **T.7**.

Article 82 Titularitat i gestió

- 1.- El sòl destinat a sistema d'infraestructures de serveis tècnics podrà ser de titularitat pública o privada.
- 2.- En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes en els Plans Especials que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
- 3.- Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.
- 4.- Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema d'infraestructures el sòl necessari seguint el que es disposa el vigent del MTRLUC. El Pla Especial que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector afectat ,d'acord amb aquestes Normes.

Article 83 Regulació dels usos i l'edificació

1. Condicions d'ordenació i ús de l'abastament d'aigües (T1)

- a.- Aquest Pla preveu, d'acord amb els esquemes indicatius grafiats en plànols, que les infraestructures de serveis tècnics puguin situar-se en sòls de domini públic destinats a sistemes viaris i d'espais lliures soterrades, així com en espais lliures privats comunitaris amb servitud pública.
- b.- Les servituds generades pels actuals col·lectors existents, podran mantenir-se a resultes del Projecte d'Urbanització que adequarà les citades infraestructures.
- c.- La reserva de terrenys per a la ubicació dels anomenats servis tècnics haurà de ser objecte de conveni entre les companyies subministradores i l'Ajuntament de Boadella i Les Escaules.
- d.- Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.
- e.- Les condicions d'edificació per a aquestes infraestructures seran les mateixes definides per als nous equipaments.

2. Condicions d'ordenació i ús la xarxa d'Energia (T2)

- a.- Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.
- b.- Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests serveis rebran el mateix tractament que els serveis i tindran la qualificació del sòl on se situen.
- c.- Les condicions d'edificació per a aquestes infraestructures seran les mateixes definides per als nous equipaments.
- d.- Mesures particulars de protecció de les instal·lacions elèctriques:
 - a) L'espai de protecció de les línies aèries de més de 25 kV, tindrà l'amplada que determinin les disposicions reglamentàries d'aplicació en la matèria, no s'hi podran localitzar edificacions i comptarà amb les limitacions que estableixin aquelles disposicions. La sol·licitud de llicència per a la realització de les obres dins de l'esmentat espai de protecció haurà d'anar acompanyada d'un informe previ de la companyia elèctrica corresponent.
 - b) L'espai de protecció de les conduccions soterrànies d'altra tindrà una amplada de 8 m, que quedarà centrada en l'aresta exterior de la conducció o la seva projecció. Aquest espai serà no edificable. Tanmateix, en sòl urbà, l'espai de protecció per a aquestes conduccions pot quedar delimitat per les alineacions d'edificació assenyalades.
 - c) Les xarxes d'electricitat i telefonia, quan corresponguin a nova implantació del servei, es construiran sota terra. A mesura que les condicions econòmiques ho facin possible, l'Ajuntament ordenarà que la restitució de les línies existents es faci mitjançant instal·lacions soterrànies.

3. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa de sanejament (T3)

- a.- Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.
- b.- Les condicions d'edificació per a aquestes infraestructures seran les mateixes definides per als nous equipaments.

4. Condicions d'ordenació i ús de tractament de residus (T4)

- a.- Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.
- b.- Tots els residus hauran de gestionar-se d'acord amb la normativa sectorial vigent.
- c.- Únicament s'admetrà l'ús per a instal·lacions de tractament de Residus orgànics o vegetals d'origen municipal i mai es superarà una capacitat de tractament superior a 2.000 t anuals. Les altres fraccions de residus municipals tan sols es podran admetre en concepte de transferència per a ser destinats a altres instal·lacions fora de l'àmbit municipal.
- d.- Els abocaments incontrolats de qualsevol classe que es produeixin en l'àmbit d'aquesta normativa hauran de ser clausurats, i es procedirà a la restauració dels terrenys al seu estat original en el termini més breu possible, sempre que l'Ajuntament ho requereixi. El

cost derivat d'aquestes operacions anirà a càrrec dels responsables dels abocaments, siguin o no propietaris dels terrenys afectats.

TÍTOL V REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL I Disposicions generals

Article 84 Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà

- 1.- El sòl urbà d'aquest POUM es regula bàsicament pels instruments següents:
 - a.- La qualificació urbanística de sòl urbà, amb sistemes i zones i subzones bàsiques de sòl urbà, i regulant en cada qualificació l'ordenació volumètrica de detall o mitjançant els paràmetres propis de cada zona i subzona, d'acord amb la regulació del capítol II següent.
 - b.- Els polígons d'actuació urbanística, que són els àmbits de remodelació o millora urbana, amb qualificació i ordenació urbanística de detall, i que s'executen mitjançant el sistema d'actuació urbanística corresponent.

Els polígons d'actuació urbanística es regulen en el capítol III d'aquest títol i en el capítol V en les fitxes corresponents, on s'estableixen els paràmetres i condicions de més detall per a cada un d'ells.
 - c.- Els sectors de plans de millora urbana, que són àmbits de transformació d'ús, de remodelació urbana, o de completar del teixit urbà, estan pendents d'aquest planejament derivat que determinarà l'ordenació urbanística detallada mitjançant la qualificació urbanística i l'ordenació volumètrica precisa.

Els plans de millora urbana es regulen en el capítol IV d'aquest títol.

Article 85 Desenvolupament i execució del sòl urbà

- 1.- En sòl urbà consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:
 - a.- Les llicències urbanístiques en les parcel·les sobre sòl amb ordenació i qualificació urbanística detallada, que no estiguin pendents de cap cessió de sòl públic. Si les parcel·les encara no tenen la condició de solar, es tramitarà conjuntament l'obra d'urbanització necessària amb el dipòsit de la fiança prèvia, per a fer efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat, que s'estableixen en els articles 37 i 38 del RLU.
 - b.- La gestió urbanística aïllada mitjançant l'expropiació de sòl qualificat de sistemes públics no inclosos en polígons d'actuació urbanística, per part de l'Administració pública competent i, si escau el corresponent projecte d'urbanització o obra pública.
 - c.- Els polígons d'actuació urbanística per a millores d'urbanització d'un àmbit sense sistemes públics pendents de cessió, mitjançant la reparcel·lació econòmica per a sufragar les despeses d'urbanització d'acord amb el projecte d'urbanització corresponent.
 - d.- Els polígons d'actuació urbanística corresponents a actuacions de dotació, quan estigui aprovat i sigui executiu el projecte de reparcel·lació econòmica corresponent. En aquest cas, es podran concedir llicències, prèviament al pagament de la càrrega urbanística econòmica que es determini en el projecte de reparcel·lació.

- e.- Plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que sorgeixen del propi desenvolupament, per reordenacions volumètriques en una zona o parcel·la.

També es pot donar el cas de plans de millora, no delimitats prèviament en el POUM, que proposin reordenacions urbanes en un àmbit inicial de sòl urbà consolidat, sense modificar usos principals, aprofitaments i càrregues, ni l'estructura general dels sistemes urbanístics, ni les zones bàsiques de sòl urbà, i que esdevé no consolidat en el moment en que s'acorda un primer tràmit. Aquest tipus de PMU, d'acord amb l'article 70.4 del MTRLUC, no requereix modificació puntual del POUM.

- f.- Plans especials urbanístics puntuals, no delimitats prèviament en el POUM, per a l'ordenació detallada de diferents sistemes urbanístics (equipaments i serveis tècnics, habitatges dotacionals, ajustos en el sistema viari, etc.), o altres objectius i finalitats com regular usos urbanístics, subsòl, paisatge urbà, àmbits protegits etc., segons regula l'article 67 del MTRLUC, sense necessitat de modificació puntual del POUM, sempre i quan no modifiquin els elements fonamentals de l'estructura general definida; en canvi sí poden alterar altres determinacions del planejament urbanístic general i establir les limitacions d'ús que siguin necessàries per a assolir la finalitat que els justifica.

- 2.- En sòl urbà no consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:

- a.- Les llicències urbanístiques directes segons l'ordenació detallada de sòl urbà, en el cas que una parcel·la estigui afectada per un sistema viari, i tramitant prèviament la cessió corresponent i, en el seu cas, fent efectiu el cost i l'execució de la urbanització, d'acord amb l'art. 40.3 del RLU.
- b.- Els polígons d'actuació urbanística corresponents a actuacions de dotació, que s'han d'executar mitjançant la tramitació del projecte de reparcel·lació econòmica corresponent.
- c.- Els polígons d'actuació urbanística, amb ordenació detallada delimitats en el POUM, a executar mitjançant el sistema d'actuació urbanística definit pel POUM, fent efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU.

Amb aquesta finalitat, caldrà elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents.

- d.- Els sectors de plans de millora urbana, que es desenvolupen amb l'elaboració i la tramitació d'aquest planejament derivat, que defineix l'ordenació detallada de la qualificació urbanística, i si s'escau, amb ordenacions volumètriques precises, concretant els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU, els quals s'executen mitjançant els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents.

- 3.- En el marc de la vigència del POUM, es consideren instruments de desenvolupament del sòl urbà del POUM, les diferents modificacions puntuals que sorgeixen per motius diversos basats en l'interès públic d'una nova actuació, d'acord amb el que regula l'article 97 del MTRLUC.

CAPÍTOL II Regulació de les zones en sòl urbà

Article 86 Zones i subzones en sòl urbà. Identificació.

1.- Les zones bàsiques del sòl urbà es determinen segons els diferents teixits urbans, i les subzones corresponents a cada zona bàsica es diferencien per regular diferents règims urbanístics del sòl, segons els paràmetres urbanístics específics associats a cada subzona, essent les inicials que regula aquest POUM les següents:

a.- **Zona 1. Nucli antic**

Subzones :

- a) subzona 1a Recinte murat
- b) subzona 1b Nucli compacte
- c) subzona 1hp Habitatge protegit en nucli antic.

b.- **Zona 2. Urbà tradicional**

- a) subzona 2a1 intensitat 1
- b) subzona 2a2 intensitat 2

c.- **Zona 5. Cases agrupades**

Subzones :

- a) subzona 5a1 intensitat 1
- b) subzona 5a2 intensitat 2
- c) subzona 5a3 intensitat 3

d.- **Zona 6. Cases aïllades**

Subzones :

- a) subzona 6a parcel·la mínima 250 m2
- b) subzona 6b parcel·la mínima 400 m2
- c) subzona 6c1 parcel·la mínima 800 m2
- d) subzona 6c2 parcel·la mínima 1.500 m2
- e) subzona 6c3 parcel·la mínima 2.500 m2

2.- En el desenvolupament del planejament derivat del POUM, l'ordenació urbanística detallada es regularà mitjançant les mateixes zones bàsiques del sòl urbà i amb la possibilitat d'establir noves subzones, que seran integrades en aquest POUM mitjançant modificació puntual.

3.- En el cas que una modificació puntual del POUM introdueixi una nova zona bàsica, la codificació corresponent haurà de ser coherent amb l'ordre i el sistema de codificació establert en aquest POUM i amb els criteris del Mapa urbanístic de Catalunya (MUC).

SECCIÓ 1 Zona 1. Nucli antic

Article 87 Definició i subzones

- 1.- Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi, que correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial. Correspon al sòl qualificat amb la **clau 1 zona de nucli antic** en el planejament vigent i recull els paràmetres provinents de les normes subsidiàries.
- 2.- Es defineixen tres subzones. Dues d'elles diferencien el nucli d'origen medieval, encerclat en uns inicis per una muralla, **subzona 1a Recinte murat** i la primera expansió entre els segles XVII-XVIII **subzona 1b Nucli compacte**. L'altra, la **subzona 1hp Habitatge protegit en nucli antic** determina els paràmetres de l'habitatge protegit.
- 3.- S'inclou al Catàleg de Bens protegits, com a ambients urbans, les zones dels nuclis, tant en el cas de Boadella com de Les Escaules, qualificades amb la subzona 1a .

Article 88 Regulació general de la zona 1

Condicions de parcel·lació

Densitat màxima	1 habitatge/60 m2
Front mínim de parcel·la	6 metres
Parcel·la mínima	160 m2
Profunditat mínima de parcel·la	10 metres

Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació	Alineada a vial entre mitgeres	
Paràmetres referits a l'illa	Fondària edificable	Les alineacions i rasants queden fixades als plànols d'ordenació corresponents O.3, escala 1/1000.
	Fondària edificable planta baixa	Les alineacions i rasants queden fixades als plànols d'ordenació corresponents O.3, escala 1/1000.
Paràmetres referits al carrer	Planta baixa	D'acord amb l' Article 166
	Alçada reguladora màxima	9,00 metres
S'estableix per edificacions existents l'alçada existent.		
En cas d'edificacions de nova planta, si limiten amb una edificació existent, l'alçada de la construcció serà la de la casa		

veïna. Si la nova edificació es trobés entre dues cases existents i la diferència d'alçada entre aquestes fos menor de dos metres, l'alçada reguladora serà la mitja aritmètica de les alçades de les dues cases veïnes, mesurades a les arestes verticals que, en el front de vial, limiten amb el solar a edificar.

Punt d'aplicació de l'alçada reguladora		D'acord amb l'Article 182
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	PB +2PP
		S'estableix per edificacions existents el nombre de plantes existents. En cas de nova planta, s'estableix amb caràcter general Planta Baixa més dues plantes pis, no permetent-se plantes soterranis excepte en el cas que s'acompanyi informe tècnic de l'autor pel projecte que justifiqui les possibilitats tècniques i urbanístiques de realitzar-lo i el promotor es compromet a emprar els mitjans adients i necessaris per executar-los, sense causar perjudicis als edificis pròxims.
	Alçada lliure planta soterrani	fixada a l'Article 167
	Alçada lliure planta baixa	D'acord amb l'Article 166
	Alçada lliure planta pis	fixada a l'Article 168
	Porxos	No s'admeten

Tractaments de les façanes i cobertes

Cobertes	Es cobrirà amb teula ceràmica àrab, i amb les mateixes pendents que les construccions veïnes, de pendent aproximada 25%. Cornises motllurades amb desguàs ocult formades amb peces ceràmiques o revestides amb estuc Els baixants si son vistos en tub de coure o zinc i la part baixa (2,00 m) en tub de fosa
Composició de façanes	Les façanes seran bàsicament planes, amb predomini del massissos sobre les obertures, essent la superfície de buits menor o igual al 40% de la superfície total.

Les obertures es separaran un mínim de 60 cm. de les mitgeres.

Les obertures tindran format vertical:

- a. Finestres: Es mantindrà en cada obertura una relació aproximada màxima de 1/1,40 (horitzontal / vertical). Les obertures de finestres tindran una amplada màxima d'1 metres.
- b. Balconeres: Es mantindrà en cada obertura una relació aproximada màxima de 1/1,80 (horitzontal / vertical). Les obertures de balconeres tindran una amplada màxima d'1,35 metres.
- c. Pels portals i locals en planta baixa s'admetran majors obertures, sempre que la volumetria resultant s'adapti a les característiques definides, amb una amplada màxima de 2,40 metres.

A la planta superior s'admeten els badius.

Cossos sortints

Els balcons poden tenir una amplada màxima de 1,80 metres i una volada màxima de 50 cm en planta pis i de 35 cm en la segona planta.

La barana serà calada i la llosana de cantell d'aproximadament 15 cm.

Materials d'acabat de façana

Hauran d'utilitzar-se materials tradicionals, estucs de calç i sorra o arrebossats i pintats. En el cas d'obra nova si s'utilitza la pedra haurà de ser amb les característiques pròpies de les existents.

Es permet el repicat, únicament en els casos de parets de pedra existents de bona configuració.

Si es realitza contrast entre la dominant plana dels panys cecs i el relleu d'apilastraments, cornises, balcons, emmarcament d'obertures i sòcols sobresortits:

- a. Si es realitza sòcol s'aixecarà fins l'ampit de finestres de la planta baixa sobresortit 2-3 cm del pla de façana amb els mateixos acabats generals d'aquesta (arrebossat o estucat) o amb els de les motlluracions i emmarcaments.
- b. Si es realitzen emmarcaments perimetrals de les obertures seran sobresortits del pla de façana de 2 a 3 cm i de 10 a 25 cm d'amplada, amb lleugera diferenciació de la textura respecte de la paret (estucs lliscats, terracotes, pedres naturals de 20 cm de gruix, ...)
- c. Si es realitzen ressaltos horitzontals en formació de cornisa en cada nivell de forjat es resoldran coma a continuació de la motlluració de les llosanes dels balcons amb un sortint màxim de 10 cm.

Queda prohibida la utilització de materials com acer, alumini, plàstic, pissarra, obra vista.

	Els projectes d'obres deuran especificar amb tota classe de deteniment les característiques cromàtiques i la textura dels materials de façana dels edificis, justificant la seva elecció.
Color de façana	Els colors de tons ocres segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu TÍTOL XCAPÍTOL I
Fusteries	Hauran de ser fusta, en colors naturals. Les persianes hauran de ser de fusta, enrotllables i sense caixes de persiana. Es permeten porticons a l'interior. Els portals per garatges hauran de ser de fusta.

1.- Com a desenvolupament facultatiu d'aquestes Normes, poden formular-se un o varis Plans Especials, orientats a aconseguir els objectius abans esmentats per aquesta Zona. Aquests Plans Especials hauran de ser d'iniciativa pública.

Condicions d'ús

Usos principals	Habitatge
Usos compatibles	Residència col·lectiva Oficines i serveis Turisme rural Restauració Cultural i social Dotacions públiques Petit comerç, petit taller i magatzems només en planta baixa
Usos prohibits	la resta dels assenyalats a la SECCIÓ 2

Article 89 Regulació de la subzona 1a recinte murat

- 1.- Aquesta zona ordena l'edificació :
 - a.- Del nucli antic d'origen medieval de Boadella que compren els carrers de la Processó , del Portal, el Passatge de l'església i la Plaça de la Constitució. Correspon al teixit urbà encerclat els segles XIII-XIV per una muralla, tancat amb un únic portal. Les cases actuals són dels segles XVI al XVIII, reconstruïdes sobre les edificacions més antigues d'època medieval.
 - b.- Del nucli antic de les Escaules, l'origen del qual (ubicació actual), es data entre el s XIV i XV. Comprèn els carrers Processó, de l'Oli i part del Carrer Figueres i d'Amunt. Correspon al teixit urbà encerclat per una muralla, es conserven dos portals d'accés, al carrer d'Amunt i al carrer de l'Oli. La major part de les cases actuals són dels segles XVI al XVIII, reconstruïdes sobre les edificacions més antigues d'època medieval.

2.- Es delimita al catàleg de bens una *PROTECCIÓ AMBIENTAL*. La *PROTECCIÓ AMBIENTAL* es regula normativament des dels paràmetres generals de la zona 1 i als paràmetres definits per a aquesta subzona. Pel que fa als edificis i elements individuals que pel seu valor historicoartístic formin part del catàleg de bens i a l'estudi d'entorns delimitat, es seguiran les determinacions establertes Catàleg de bens protegits.

3.- En quant a les formes d'intervenció admeses per a aquesta subzona, d'acord amb les definicions establertes a l'article 8 del catàleg de bens protegits:

a.- Com a criteri general en aquesta subzona es permeten les obres de restauració, consolidació i millora de l'edificació existent, que tinguin per objecte adaptar les edificacions a les necessitats actuals, així com les obres de rehabilitació per tal d'adequar els edificacions als usos permesos a la zona 1, definits a l'Article 88 .

b.- Només en casos en que no sigui recomanable tècnicament la rehabilitació o restauració d'una edificació es permeten les actuacions de deconstrucció i obra nova, prevalent en el cas d'una façana amb elements protegits específicament, el manteniment d'aquesta.

La llicència d'enderroc total o parcial es regularà en els supòsits i les condicions que es determinen en el catàleg de bens i s'aporti conjuntament el projecte d'obres de substitució de l'edificació.

c.- L'actuació d'obra nova està sotmesa a les condicions establertes a la regulació general de la zona 1 de l'article anterior.

d.- Es permeten ampliacions si així s' assenyala en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000 . Aquesta ampliació s'haurà de fer d'acord amb les condicions establertes a l'apartat 4 d'aquest mateix article.

e.- Es permet el desplaçament dels elements protegits específicament, definits a l'apartat 4 d'aquest mateix article, sempre i quan sigui inviable el seu manteniment en el seu lloc original i s'haurà de justificar per l'obtenció de la llicència d'enderroc

f.- Es permet la reconstrucció

g.- Intervenció arqueològica. Ates que tota la subzona es troba dintre una àrea en la que es delimita un estudi d'entorns, els permisos de les intervencions a realitzar s'estaran a allò determinat a l'article 29 Estudi d'entorns del Catàleg de Bens Protegits.

4.- En cas de portar a terme alguna de les intervencions descrites a l'apartat 3, es valorarà, depenent del seu abast, la necessitat de realitzar un estudi dels paraments, l'anàlisi de les fases constructives, l' estudi i determinació de la funció dels espais construïts, documentació i inventariat dels elements decoratius (pintures, esgrafiats, enrajolats, etc.) per part dels tècnics competents.

5.- Elements protegits específicament

En cas que l'edificació a substituir contingui algun dels elements propis de l'edificació antiga de la zona s'hauran de mantenir. Es protegeixen específicament els següents elements:

a.- Les inscripcions i detalls ornamentals dels ràfecs, algunes d'elles datades durant el segle XVIII

b.- Les inscripcions en general

c.- Els portals d'accés, en especial atenció a els portalades adovellades. Les obertures en general, sobretot aquelles emmarcades amb carreus de pedra i ampits motllurats.

d.- Els badius

e.- Els paraments bastits en còdols de riu i pedra.

- f.- Les voltes de canya

Article 90 Regulació de la subzona nucli compacte . Clau 1b

1.- Aquesta zona ordena l'edificació de la primera expansió del nucli antic fora muralles de Boadella entre els segles XVII-XVIII, que compren els carrers Nou, Ginebre i Sant Gaietà i part dels Carrers Figueres i d'Amunt del nucli de les Escaules.

2.- Elements protegits específicament

En cas que l'edificació a substituir contingui algun dels elements propis de l'edificació antiga de la zona s'hauran de mantenir. Es protegeixen específicament:

a.- Els forns de pa :

- a) als darreres de les cases del Carrer Nou, donant front a l'antic camí de Sant Ciment Sescebes
- b) a la casa n10 del Carrer de Ginebre (Can Guidanna/Can Puxant), forn de pa adossat a l'ala de migdia

b.- Els portals d'accés, en especial atenció a els portalades adovellades. Les obertures en general, sobretot aquelles emmarcades amb carreus de pedra i ampits motllurats.

c.- Els badius

d.- Els paraments bastits en còdols de riu i pedra.

e.- Les voltes de canya

Article 91 Regulació de la subzona Habitatge protegit en nucli antic. Clau 1hp

a. Definició

Es defineix aquesta clau per tal de destinar terrenys compresos dintre del nucli antic a habitatge protegit.

Condicions d'ús

Usos principals	Habitatge de protecció pública
Usos prohibits	la resta dels assenyalats a la SECCIÓ 2

SECCIÓ 2 Zona 2. Urbà tradicional

Article 92 Definició i subzones

1.- Aquesta zona ordena l'edificació les expansions del nucli antic fora muralles de Boadella, entre els segles XVII-XVIII, el carrer Set i a finals del segle XIX els carrers de la Salut i del Pi.

2.- Es defineixen dues subzones, **d'eixample entre mitgeres, 2a1 i 2a2.**

Article 93 Regulació de la subzona 2a1 eixample entre mitgeres

Correspon al sòl qualificat amb la clau **2a creixement rural** en el planejament anterior i recull els paràmetres provinents de les normes subsidiàries.

a. Condicions de parcel·lació

Front mínim de parcel·la	9 metres
Parcel·la mínima	100 m2
Profunditat mínima de parcel·la	15 metres

b. Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació	Edificació entre mitgeres alineada a vial	
Ocupació i edificabilitat		Les alineacions, ocupació i edificabilitat queden fixades als plànols d'ordenació corresponents O.3 a escala 1/1000.
Paràmetres referits al carrer	Planta baixa	fixada a l'Article 181
	Alçada reguladora	7,00
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb l'Article 182
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	PB +PP <i>Excepte aquelles peces en que s'estableix a la documentació gràfica com a alçada màxima PB</i>
	Alçada lliure planta soterrani	fixada a l'Article 167
	Alçada lliure planta baixa	D'acord amb l'Article 166
	Alçada lliure planta pis	fixada a l'Article 168
	Pendent màxim coberta	30%
	Elements sortints	fixada a l'Article 174
	Cossos sortints	fixada a l'Article 172
	Porxos	No s'admeten

c. Condicions d'ús

Usos principals	Habitatge unifamiliar
	<i>En les edificacions situades a la banda sud del carrer del Set, on s'estableix una alçada màxima de planta baixa, es permet exclusivament l'ús de magatzem.</i>
Usos compatibles	Residència col·lectiva Oficines i serveis Turisme rural Restauració Cultural i social Dotacions públiques Petit comerç, petit taller i magatzems només en planta baixa
Usos prohibits	la resta dels assenyalats a la SECCIÓ 2
Nombre places aparcament	fixat a l'Article 212

d. Altres determinacions de la zona

Material de façana	Hauran d'utilitzar-se materials tradicionals, estucs de calç i sorra o arrebossats i pintats. En el cas d'obra nova si s'utilitza la pedra haurà de ser amb les característiques pròpies de les existents. Queda prohibida la utilització de materials com acer, alumini, plàstic, pissarra, obra vista.
Color de façana	Els colors de tons ocres segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu TÍTOL XCAPÍTOL I
Fusteries	Hauran de ser fusta, en colors naturals. Les persianes hauran de ser de fusta, enrotllables i sense caixes de persiana. Es permeten porticons a l'interior. Els portals per garatges hauran de ser de fusta.

Article 94 Regulació de la subzona 2a2 eixample entre mitgeres

Correspon a la part consolidada del carrer del Pi del nucli de Boadella sòl qualificat amb la clau **2b creixement rural** en el planejament anterior, modifica els paràmetres provinents de les normes subsidiàries, atès que cap de les edificacions existents compleix amb els paràmetres establerts.

a. Condicions de parcel·lació

Front mínim de parcel·la	8 metres
---------------------------------	----------

Parcel·la mínima	85 m2
Profunditat mínima de parcel·la	10 metres

b. Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació	Alineada a vial entre mitgeres	
Paràmetres referits a l'illa	Edificabilitat màx m2/m2	2
	Ocupació màxima	100%
Paràmetres referits al carrer	Planta baixa	fixada a l'Article 181
	Alçada reguladora	7,00
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb l'Article 182
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	PB +PP
	Alçada lliure planta soterrani	fixada a l'Article 167
	Alçada lliure planta baixa	D'acord amb l'Article 166
	Alçada lliure planta pis	fixada a l'Article 168

c. Condicions d'ús

Usos principals	Habitatge unifamiliar
Usos compatibles	Residència col·lectiva Oficines i serveis Turisme rural Restauració Cultural i social Dotacions públiques Petit comerç, petit taller i magatzems només en planta baixa
Usos prohibits	la resta dels assenyalats a la SECCIÓ 2
Nombre places aparcament	fixat a l'Article 212

d. Altres determinacions de la zona

Característiques estètiques i de composició	Les edificacions es projectaran de forma que mantinguin els ritmes i les proporcions del conjunt del poble
Material de façana	Hauran d'utilitzar-se materials tradicionals, estucs de calç i sorra o arrebossats i pintats. En el cas d'obra nova si s'utilitza la pedra haurà de ser amb les característiques pròpies de les existents. Queda prohibida la utilització de materials com acer, alumini, plàstic, pissarra, obra vista.
Color de façana	Els colors de tons ocres segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu TÍTOL XCAPÍTOL I
Fusteries	Hauran de ser fusta, en colors naturals. Les persianes hauran de ser de fusta, enrotllables i sense caixes de persiana. Es permeten porticons a l'interior. Els portals per garatges hauran de ser de fusta.

SECCIÓ 3 Zona5. Cases agrupades**Article 95 Definició i subzones**

- 1.- Agrupacions de cases en filera unifamiliars, amb un espai lliure d'edificació a cada parcel·la.
- 2.- Es defineixen tres subzones, **cases agrupades clau 5a1, 5a2 i 5a3**

Article 96 Regulació de la subzona 5a1 cases agrupades**a. Definició**

Recull els paràmetres de la clau provinent de les normes subsidiàries, **3a blocs intensitat 1**

b. Condicions de parcel·lació

Front mínim de parcel·la	6 metres
Parcel·la mínima	100 m2
Profunditat mínima de parcel·la	15 metres

e. Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació	Entre mitgeres alineada a vial	
Paràmetres referits a la parcel·la	Densitat màxima d' habitatge	1 habitatge/parcel·la

	Edificabilitat i ocupació	Es defineix el perímetre de l'ocupació de l'edificació principal al plànol d'ordenació O.3
	Alçada reguladora	6,5 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb l'Article 182
	Tanques	1,8 m
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	PB +PP
	Alçada lliure planta soterrani	fixada a l'Article 167
	Alçada lliure planta baixa	D'acord amb l'Article 166
	Alçada lliure planta pis	fixada a l'Article 168
	Pendent màxima de la coberta	30%
	Elements sortints	fixada a l'Article 174
	Cossos sortints	fixada a l'Article 172
c. Condicions d'ús		
	Usos principals	Habitatge unifamiliar
	Usos compatibles	Oficines i Serveis
	Usos prohibits	la resta dels assenyalats a la SECCIÓ 2
	Nombre places aparcament	fixat a l'Article 212
d. Altres determinacions de la zona		
	Característiques estètiques i de composició:	Les edificacions es projectaran de forma que mantinguin els ritmes i les proporcions del conjunt del poble
	Material de façana	En general els acabats de façana i de les mitgeres vistes seran els tradicionals de la zona. Es podran denegar llicències a aquells habitatges que pel seu color i/o materials distorsionin el paisatge urbà.
	Color de façana	Els colors de tons ocres segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu TÍTOL XCAPÍTOL I

Fusteries	Hauran de ser fusta, en colors naturals. Les persianes hauran de ser de fusta, enrotllables i sense caixes de persiana. Es permeten porticons a l'interior. Els portals per garatges hauran de ser de fusta.
------------------	--

Article 97 Regulació de la subzona 5a2 cases agrupades**a. Definició**

Recull els paràmetres de la clau provinent de les normes subsidiàries, **3b blocs intensitat 2**

b. Condicions de parcel·lació

Front mínim de parcel·la	6 metres
Parcel·la mínima	120 m2
Profunditat mínima de parcel·la	20 metres

f. Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació	Entre mitgeres	
Paràmetres referits a l'illa	Fondària edificable	15 metres
Paràmetres referits a la parcel·la	Densitat màxima d' habitatge	1 habitatge/parcel·la
	Alçada reguladora	7 metres
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb l'Article 182
	Separacions mínimes :	
	A carrer	3 m
	Al fons de parcel·la	3 m
	Als laterals de parcel·la	3m
	Entre edificacions	res
	Tanques	1,8 m
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	PB + PP
	Alçada lliure planta soterrani	fixada a l'Article 167

Alçada lliure planta baixa	D'acord amb l' Article 166
-----------------------------------	----------------------------

Alçada lliure planta pis	fixada a l'Article 168
---------------------------------	------------------------

Pendent màxima de la coberta	30%
-------------------------------------	-----

Elements sortints	fixada a l'Article 174
--------------------------	------------------------

Cossos sortints	fixada a l'Article 172
------------------------	------------------------

c. Condicions d'ús

Usos principals	Habitatge unifamiliar
------------------------	-----------------------

Usos compatibles	Oficines i Serveis
-------------------------	--------------------

Usos prohibits	la resta dels assenyalats a la SECCIÓ 2
-----------------------	---

Nombre places aparcament	fixat a l'Article 212
---------------------------------	-----------------------

d. Altres determinacions de la zona

Característiques estètiques i de composició:	Les edificacions es projectaran de forma que mantinguin els ritmes i les proporcions del conjunt del poble
---	--

Material de façana	En general els acabats de façana i de les mitgeres vistes seran els tradicionals de la zona. Es podran denegar llicències a aquells habitatges que pel seu color i/o materials distorsionin el paisatge urbà.
---------------------------	---

Color de façana	Els colors de tons ocres segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu TÍTOL XCAPÍTOL I
------------------------	---

Fusteries	Hauran de ser fusta, en colors naturals. Les persianes hauran de ser de fusta, enrotllables i sense caixes de persiana. Es permeten porticons a l'interior. Els portals per garatges hauran de ser de fusta.
------------------	--

Article 98 Regulació de la subzona 5a3 cases agrupades

a. Definició

Correspon a la part menys consolidada del carrer del Pi del nucli de Boadella, sòl qualificat amb la clau **2b creixement rural** en el planejament anterior, inclosa en els Polígons d'actuació PA-2, PA-3 i PA-4.

b. Condicions de parcel·lació

Les existents en anterioritat a l'aprovació definitiva del POUM.

Es podran subdividir les parcel·les existents sempre i quan les parcel·les resultants compleixin els següents paràmetres :

Front mínim de parcel·la	8 metres
Profunditat mínima de parcel·la	La existent

c. Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació	Entre mitgeres alineada a vial	
Paràmetres referits a la parcel·la	Densitat màxima d' habitatge	1 habitatge/parcel·la
	Edificabilitat	Es fixa l'edificabilitat màxima en les corresponents fitxes dels Polígons d'actuació. El projecte de reparcel·lació detallarà la implantació de l'aprofitament previst.
	Alçada reguladora	7 metres
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb l'Article 182
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	PB + PP
	Alçada lliure planta soterrani	fixada a l'Article 167
	Alçada lliure planta baixa	D'acord amb l' Article 166
	Alçada lliure planta pis	fixada a l'Article 168
	Pendent màxima de la coberta	30%
	Elements sortints	fixada a l'Article 174
	Cossos sortints	fixada a l'Article 172

d. Condicions d'ús

Usos principals	Habitatge unifamiliar
Usos compatibles	Oficines i Serveis
Usos prohibits	la resta dels assenyalats a la SECCIÓ 2
Nombre places aparcament	fixat a l'Article 212

e. Altres determinacions de la zona

Característiques estètiques i de composició:	Les edificacions es projectaran de forma que mantinguin els ritmes i les proporcions del conjunt del poble
Material de façana	En general els acabats de façana i de les mitgeres vistes seran els tradicionals de la zona. Es podran denegar llicències a aquells habitatges que pel seu color i/o materials distorsionin el paisatge urbà.
Color de façana	Els colors de tons ocres segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu TÍTOL XCAPÍTOL I
Fusteries	Hauran de ser fusta, en colors naturals. Les persianes hauran de ser de fusta, enrotllables i sense caixes de persiana. Es permeten porticons a l'interior. Els portals per garatges hauran de ser de fusta.

SECCIÓ 4 Zona 6. Cases aïllades**Article 99 Definició i subzones**

- 1.- Ordenacions extensives de baixa densitat, de cases unifamiliars aïllades o aparellades en una parcel·la amb jardí.
- 2.- Es defineixen les subzones: **clau 6a, 6b, 6c1, 6c2, 6c3**

Article 100 Regulació de la subzona 6a parcel·la mínima 250 m2**a. Definició**

Recull els paràmetres provinents de les normes subsidiàries de la clau 4a.

b. Condicions de parcel·lació

Front mínim de parcel·la	12 metres
Parcel·la mínima	250 m2
Profunditat mínima de parcel·la	20 metres

c. Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació	Cases aïllades o aparellades	
Paràmetres referits a l'illa	Fondària edificable	16 metres
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,8

	Ocupació	50%
		<i>En el cas d'edificació aparellada l'ocupació màxima de la planta golfes és del 30%</i>
	Separacions mínimes	
	A carrer	3 m
	Als laterals de parcel·la	3 m
	Entre edificacions	<i>En el cas d'edificacions aparellades el projecte es regirà per una proposta unitària conjunta, que serà obligatòria presentar-la prèviament a l'Ajuntament, el qual decidirà sobre la idoneïtat dels paràmetres estètics i alineacions</i>
	Al fons de parcel·la	3 m
	Tanques	1,8 m
	Paràmetres referits al carrer	
	Nombre màxim de plantes	PB+1+golfes
	Alçada reguladora	7 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb l'Article 182
		<i>La planta baixa s'ha de situar entre $\geq 0,6$ m i $\leq 0,60$ m respecte la rasant del carrer. La distància entre la planta baixa i el punt d'aplicació de l'alçada reguladora no pot superar 6,5 m.</i>
	Alçada lliure planta baixa	D'acord amb l' Article 166
	Alçada lliure planta pis	fixada a l'Article 168

d. Condicions d'ús

Usos principals	Habitatge unifamiliar
Usos compatibles	Oficines i Serveis
Usos prohibits	la resta dels assenyalats a la SECCIÓ 2
Nombre places aparcament	fixat a l'Article 212

e. Altres determinacions de la zona

Material de façana	Es permet utilitzar materials tradicionals, estucs, arrebossats.... Es permeten els aplacats S'admetran edificacions amb sistemes prefabricats sempre i quan es justifiqui mitjançant dictamen i certificat de laboratori homologat per la Generalitat de Catalunya el compliment de tots i cadascuna de les normatives relatives als sistemes constructius, de seguretat i les normatives relatives a l'habitatge. Queden prohibits materials de xapa, plàstics o materials sintètics. Les edificacions que utilitzin l'obra vista, hauran de fer-la amb colors similars als colors existents.
Color de façana	Segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu TÍTOL XCAPÍTOL I

f. Determinacions relatives a les cases aparellades

Material de façana	Materials : arrebossats, materials nobles (pedra, obra vista, ...).
Coberta	Inclinada, a dues o més vessants, de teula de colors terrosos. En cap cas podrà ser plana. No es podran fer terrasses del tipus banyera, ala igual que no es podrà trencar la continuïtat de la coberta.
Balcons	Cantell màxim de 15 cm en tots els volats i elements sortints. Es prohibeixen els balustres d'obra en elements en voladís.
Ràfecs	Cantell màxim de 15 cm. Recollida d'aigües de la coberta
Tanques	Les tanques amb davant a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests, malgrat que, en determinats casos es permetrà endarrerir o retranquejar en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai entremig entre edificació i alineació pública, haurà de mantenir-se sistematitzat amb jardineria, a càrrec del propietari. L'altura màxima de les tanques de façana i a la resta de llindars serà de 1,80 m. Amb material opac fins a 0,90 metres i fins a 0,90 metres amb tanca vegetal. Es prohibeixen les tanques amb gelosies de formigó o ceràmica

Article 101 Regulació de la subzona 6b parcel·la mínima 400 m2**a. Definició**

Recull els paràmetres provinents de les normes subsidiàries de la clau 4b.

b. Condicions de parcel·lació

Front mínim de parcel·la	16 metres
Parcel·la mínima	400 m2
Profunditat mínima de parcel·la	24 metres

c. Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació	Cases aïllades o aparellades	
Paràmetres referits a l'illa	Fondària edificable	20 metres
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,6
	Ocupació	40%
	Separacions mínimes	
	A carrer	3 m
	Als laterals de parcel·la	3 m
	Al fons de parcel·la	5 m
	Tanques	1,8 m
Paràmetres referits al carrer	Nombre màxim de plantes	PB+1
	Alçada lliure planta baixa	D'acord amb l' Article 166
	Alçada lliure planta pis	fixada a l'Article 168
	Alçada reguladora	7 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb l'Article 182
<i>La distància entre la planta baixa i el punt d'aplicació de l'alçada reguladora no pot superar 6,5 m.</i>		

d. Condicions d'ús

Usos principals	Habitatge unifamiliar
Usos compatibles	Oficines i Serveis
Usos prohibits	la resta dels assenyalats a la SECCIÓ 2

Nombre places aparcament	fixat a l'Article 212
---------------------------------	-----------------------

e. Altres determinacions de la zona

Material de façana	Es permet utilitzar materials tradicionals, estucs, arrebossats.... Es permeten els aplacats S'admetran edificacions amb sistemes prefabricats sempre i quan es justifiqui mitjançant dictamen i certificat de laboratori homologat per la Generalitat de Catalunya el compliment de tots i cadascuna de les normatives relatives als sistemes constructius, de seguretat i les normatives relatives a l'habitatge. Queden prohibits materials de xapa, plàstics o materials sintètics. Les edificacions que utilitzin l'obra vista, hauran de fer-la amb colors similars als colors existents.
Color de façana	Segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu TÍTOL XCAPÍTOL I

Article 102 Regulació de la subzona 6c1 parcel·la mínima 800 m2**a. Definició**

Recull els paràmetres provinents de les normes subsidiàries de la clau 4c.

b. Condicions de parcel·lació

Front mínim de parcel·la	20 metres
Parcel·la mínima	800 m2
Profunditat mínima de parcel·la	30 metres

c. Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació	Cases aïllades o aparellades	
Paràmetres referits a l'illa	Fondària edificable	20 metres
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,5
	Ocupació	30%
	Separacions mínimes:	
	A carrer	5 m
	Als laterals de parcel·la	3 m
	Al fons de parcel·la	3 m

	Tanques	1,8 m
Paràmetres referits al carrer	Nombre màxim de plantes	PB+1
	Alçada lliure planta baixa	D'acord amb l' Article 166
	Alçada lliure planta pis	fixada a l'Article 168
	Alçada reguladora	7 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb l'Article 182
		La distància entre la planta baixa i el punt d'aplicació de l'alçada reguladora no pot superar 6,5 m.

d. Condicions d'ús

Usos principals	Habitatge unifamiliar
Usos compatibles	Oficines i Serveis
Usos prohibits	la resta dels assenyalats a la SECCIÓ 2
Nombre places aparcament	fixat a l'Article 212

e. Altres determinacions de la zona

Material de façana	Es permet utilitzar materials tradicionals, estucs, arrebossats.... Es permeten els aplacats S'admetran edificacions amb sistemes prefabricats sempre i quan es justifiqui mitjançant dictamen i certificat de laboratori homologat per la Generalitat de Catalunya el compliment de tots i cadascuna de les normatives relatives als sistemes constructius, de seguretat i les normatives relatives a l'habitatge. Queden prohibits materials de xapa, plàstics o materials sintètics. Les edificacions que utilitzin l'obra vista, hauran de fer-la amb colors similars als colors existents.
Color de façana	Segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu TÍTOL XCAPÍTOL I

Article 103 Regulació de la subzona 6c2 parcel·la mínima 1.500 m2**a. Definició**

Recull els paràmetres provinents de les normes subsidiàries de la clau 4d.

b. Condicions de parcel·lació

Front mínim de parcel·la	30 metres
Parcel·la mínima	1500 m2
Profunditat mínima de parcel·la	30 metres

c. Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació	Cases aïllades o aparellades	
Paràmetres referits a l'illa	Fondària edificable	25 metres
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,3
	Ocupació	20%
	Separacions mínimes:	
	A carrer	10 m
	Als laterals de parcel·la	5 m
	Al fons de parcel·la	10 m
	Tanques	1,8 m
Paràmetres referits al carrer	Nombre màxim de plantes	PB+1
	Alçada lliure planta baixa	D'acord amb l' Article 166
	Alçada lliure planta pis	fixada a l'Article 168
	Alçada reguladora	7 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb l'Article 182
		La distància entre la planta baixa i el punt d'aplicació de l'alçada reguladora no pot superar 6,5 m.

d. Condicions d'ús

Usos principals	Habitatge unifamiliar
Usos compatibles	Oficines i Serveis
Usos prohibits	la resta dels assenyalats a la SECCIÓ 2

Nombre places aparcament	fixat a l'Article 212
---------------------------------	-----------------------

e. Altres determinacions de la zona

Material de façana	Es permet utilitzar materials tradicionals, estucs, arrebossats.... Es permeten els aplacats S'admetran edificacions amb sistemes prefabricats sempre i quan es justifiqui mitjançant dictamen i certificat de laboratori homologat per la Generalitat de Catalunya el compliment de tots i cadascuna de les normatives relatives als sistemes constructius, de seguretat i les normatives relatives a l'habitatge. Queden prohibits materials de xapa, plàstics o materials sintètics. Les edificacions que utilitzin l'obra vista, hauran de fer-la amb colors similars als colors existents.
Color de façana	Segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu TÍTOL XCAPÍTOL I

Article 104 Regulació de la subzona 6c3 parcel·la mínima 2.500 m2**f. Definició**

Recull els paràmetres provinents de les normes subsidiàries de la clau 4d, excepte el paràmetre referit a la parcel·la mínima.

g. Condicions de parcel·lació

Front mínim de parcel·la	30 metres
Parcel·la mínima	2500 m2
Profunditat mínima de parcel·la	30 metres

h. Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació	Cases aïllades o aparellades	
Paràmetres referits a l'illa	Fondària edificable	25 metres
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,3
	Ocupació	20%
	Separacions mínimes:	
	A carrer	10 m
	Als laterals de parcel·la	10 m
	Al fons de parcel·la	10 m

	Tanques	1,8 m
Paràmetres referits al carrer	Nombre màxim de plantes	PB+1
	Alçada lliure planta baixa	D'acord amb l' Article 166
	Alçada lliure planta pis	fixada a l'Article 168
	Alçada reguladora	7 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb l'Article 182
		La distància entre la planta baixa i el punt d'aplicació de l'alçada reguladora no pot superar 6,5 m.
i. Condicions d'ús		
Usos principals	Habitatge unifamiliar	
Usos compatibles	Oficines i Serveis	
Usos prohibits	la resta dels assenyalats a la SECCIÓ 2	
Nombre places aparcament	fixat a l'Article 212	
j. Altres determinacions de la zona		
Material de façana	Es permet utilitzar materials tradicionals, estucs, arrebossats.... Es permeten els aplacats S'admetran edificacions amb sistemes prefabricats sempre i quan es justifiqui mitjançant dictamen i certificat de laboratori homologat per la Generalitat de Catalunya el compliment de tots i cadascuna de les normatives relatives als sistemes constructius, de seguretat i les normatives relatives a l'habitatge. Queden prohibits materials de xapa, plàstics o materials sintètics. Les edificacions que utilitzin l'obra vista, hauran de fer-la amb colors similars als colors existents.	
Color de façana	Segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu TÍTOL XCAPÍTOL I	

CAPÍTOL III Els polígons d'actuació urbanística (PAU)

Article 105 Tipus, objecte i naturalesa dels polígons d'actuació urbanística

- 1.- Aquest POUM delimita un sol PAU, en sòl urbà no consolidat, la finalitat del qual és completar el teixit urbà existent, desenvolupant-lo.

Es preveu cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon a l'Administració actuant.

2.- Quadre resum paràmetres bàsics PAU-1.

Índex Edificabilitat bruta : 0,40 m2 sostre / m2 sòl

Densitat : 13 habitatges

Us principal : Habitatge

Comercial

Educatiu

Sanitari-assistencial

Sociocultural

Recreatiu

Oficines

Usos compatibles : Públic-Administratiu

Aprofitament : 2.411,00 m² 54,13%

Sistemes: 2.043,00 m² 45,87%

Espais lliures 0,00 m² 0,00 %

Equipaments 968,00 m² 21,73%

Aparcament 122,00 m² 2,74%

Vialitat 953,00 m² 21,40%

Article 106 Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística

1.- Els Paràmetres i condicions del polígon d'actuació urbanística es detallen a la fitxa inclosa en el TÍTOL V CAPÍTOL V d'aquestes normes urbanístiques.

2.- Els paràmetres generals dels polígons d'actuació es defineixen i regulen en l' Article 19 i el TÍTOL III d'aquestes normes urbanístiques. Cada fitxa s'estructura amb els continguts següents:

- a.- Àmbit: es descriu els límits del polígon i la seva superfície, diferenciant la superfície computable, si escau.
- b.- Objectius: es descriu l'objecte i la finalitat de cada actuació.
- c.- Paràmetres d'ordenació, edificació i ús: En forma de quadre es detallen les superfícies dels sistemes i de les zones proposades, així com el sostre edificable del polígon, diferenciant el corresponent a l'habitatge de protecció pública, i el nombre d'habitatges de cada tipus.

En cas que les zones definides admetin planta sotacoberta i edificació en el pati d'illa, s'haurà de fer constar amb caràcter diferenciats, calculant-ho o bé establint que és un sostre a considerar en el projecte de reparcel·lació, però no en el càlcul del nombre d'habitatges.

Es detallen els usos principals, compatibles i prohibits, i si escau, els diferents usos específics que l'actuació proposi, amb les corresponents superfícies de sostre diferenciades.

Altres condicions d'ordenació específiques de cada polígon, si s'escauen.

- d.- Condicions de gestió i execució: En aquest apartat es descriu el sistema d'actuació urbanística a aplicar, les càrregues resultants, complementàries o externes al polígon, i les condicions del projecte d'urbanització segons cada polígon.
 - e.- Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, tenint en compte les potencials llicències que es puguin atorgar mentre el PAU no s'executi
- 3.- Al document Avaluació econòmica i financera s'adjunta un quadre bàsic de dades de l'ordenació amb variables econòmiques que justifica la viabilitat de l'actuació.

Article 107 Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística.

- 1.- Per executar els polígons d'actuació urbanística s'han d'elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació i el projecte d'urbanització, d'acord amb el que es determina en cada fitxa.
- 2.- El projecte de reparcel·lació, a més del plànol del planejament vigent, haurà de contenir un plànol complementari de detall a 1:500 amb la concreció del sostre edificable i unitats d'habitatge o establiments unitats d'habitatge de cada illa o parcel·la, d'acord amb que estableix cada fitxa i la regulació de cada zona definida, i tenint en compte el següent:
 - a) En cas de desnivells notoris en la topografia de l'àmbit en ordenacions volumètriques definides, s'haurà de detallar en seccions el còmput de la planta baixa i planta soterrani, en relació amb el carrer o la parcel·la. La suma de totes les plantes computables, inclosa la planta altell i àtic si escauen, no podrà sobrepassar el paràmetre de sostre edificable màxim del polígon definit en la fitxa.
 - b) En cas que no s'hagin detallat en la corresponent fitxa, el sostre edificable de la planta sotacoberta i de les edificacions admeses en els espais lliures o patis d'illa, aquest sostre haurà de computar i sumar-se al sostre edificable màxim definit, amb la finalitat d'establir la coherència en el projecte de reparcel·lació i en les concessions de llicències posteriors
 - c) S'haurà de definir el nombre d'habitatges en cada illa o part d'una illa, o parcel·la, diferenciant els de règim lliure i els de règim protegit, si s'escau.

CAPÍTOL IV Els Plans de Millora Urbana (PMU)

Article 108 Tipus, objecte i naturalesa dels Plans de Millora Urbana

- 1.- En sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament. Els

plans de millora urbana que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització podran preveure operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti quant a la seva estructura, edificació existent i usos, o bé preveure la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

2.- Altrament, en el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b) del MTRLUC, així com regular la composició volumètrica i de façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del pla de millora urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de prèvia delimitació de l'àmbit.

3.- Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Alhora han de contenir les previsions i documentació prevista als articles 65 i 66 del MTRLUC a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65, pel que fa a reserva de sòl, que hauran de respectar el que determina aquest POUM en cada cas.

4.- Els plans de millora urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives -especificant gràficament dites alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament del sector.

5.- Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i en especial del sistema d'espais lliures no comportarà modificació de POUM, sempre i quan no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquestes en el planejament derivat es considera indicativa.

6.- Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest POUM caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

7.- La formulació i tramitació dels plans de millora urbana s'ajustarà a les determinacions del Capítol II.- "Formulació i tramitació de figures de planejament", del Títol Tercer del MTRLUC.

8.- Els àmbits de plans de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 93 del MTRLUC.

Article 109 Paràmetres i condicions dels plans de millora urbana

1.- En cas de proposar-se algun Pla de millora, s'hauran de detallar els paràmetres i condicions, incloent-hi l'àmbit del sector, l'ordenació indicativa (amb qualificació bàsica de sòl urbà amb límits discontinus), per tal de comprovar la correspondència amb els paràmetres del sector que es determinen.

2.- La fitxa s'estructura amb els continguts següents:

- a.- Àmbit: es descriu els límits de l'àmbit i la seva superfície.
- b.- Objectius: es descriu l'objecte i la finalitat de cada actuació.
- c.- Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

- a) Es concreten els percentatges respecte del sector dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, que són normatius i que venen justificats amb l'ordenació indicativa del sector.
 - b) L'índex d'edificabilitat bruta del sector normatiu,.
 - c) Es concreten els usos principals, compatibles i prohibits.
 - d) Densitat bruta màxima d'habitatges, i els corresponents a nombres d'unitats corresponents a partir dels percentatges del tipus de protecció pública que es determini.
 - e) Les zones bàsiques de sòl urbà que el planejament derivat haurà de precisar i concretar, si escau, amb les subzones corresponents.
 - f) Altres condicions d'ordenació específiques de cada sector, si escauen.
- d.- Condicions de gestió i execució: Es descriu el sistema d'actuació urbanística corresponent. S'indica les càrregues resultants, complementàries o externes al sector, i les condicions del projecte d'urbanització.
- e.- Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, pel que fa a les possibles llicències urbanístiques mentre el PMU no s'executi.
- f.- Documentació gràfica: L'ordenació és orientativa i es representa en ratlla discontinua. Quan es desenvolupi l'àmbit es definirà l'ordenació i les qualificacions.

En el cas de considerar necessària l'obligatorietat d'algun sistema, sigui la vialitat principal, la situació d'espais lliures o equipaments es representarà aquests sistemes en concret amb línies contínues de qualificació, amb el codi i s'indicarà expressament als paràmetres d'ordenació, edificació i ús que és vinculant.

Article 110 Desenvolupament i execució dels plans de millora urbana.

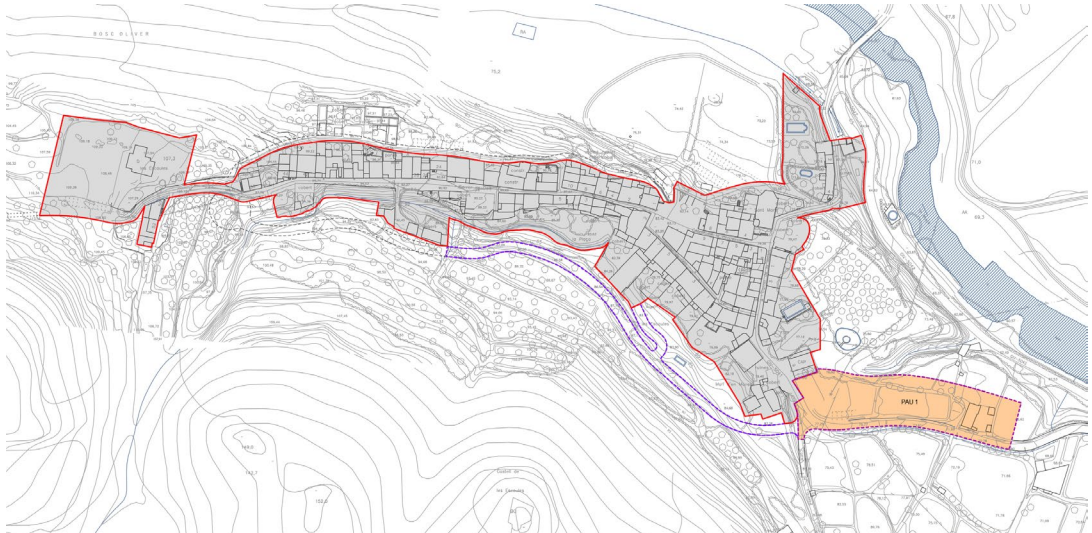
- 1.- S'utilitzarà la mateixa qualificació que en sòl urbà, establint les subzones o subsistemes que es creguin convenients, per diferenciar paràmetres específics o per remetre l'ordenació precisa al plànol de detall del planejament derivat.
- 2.- S'haurà de definir el nombre d'habitatges en cada illa o part d'una illa, o parcel·la, diferenciant els de règim lliure i els de règim protegit, si s'escau.
- 3.- S'haurà de delimitar un o més polígon d'actuació, els seus sistemes d'actuació i les condicions específiques per al projecte de reparcel·lació i d'urbanització.

CAPÍTOL V Fitxes dels Polígons d'actuació

Article 111 Polígon d'actuació urbanística 1 (PAU-1)

a.- Àmbit

Àmbit delimitat a l'extrem sud-est del nucli urbà de Les Escaules. Es tracta d'un àmbit previst a les Normes Subsidiàries, unitat d'actuació UA-1. El POUM proposa la reducció de la unitat prevista per la seva part nord, delimitant només una franja de terrenys vinculada a la vialitat existent al sud. L'àmbit es delimita en els plànols d'ordenació de les sèries O.1 a escala 1/5.000 i O.3 a escala 1/1.000.



Esquema situació PAU-1

L'àmbit global té una superfície de 4.199 m².

b.- Objectius

L'objectiu de la delimitació d'aquest àmbit és desenvolupar-lo, per tal de completar el teixit urbà.

c.- Paràmetres d'ordenació, edificació i ús

- Sistemes públics mínims i sòl privat màxim :

Aprofitament :	2.411,00 m²	57,42%
Sistemes:	1.788,00 m²	42,58%
Espais lliures	0,00 m ²	0,00%
Equipaments	800,00 m ²	19,05%
Aparcament	73,00 m ²	1,74%
Vialitat	915,00 m ²	21,79%

S'ha de preveure la totalitat de la reserva per a equipaments en continuïtat amb els equipaments existents en sòl urbà tal i com es determina al plànol d'ordenació O.3.

L'aprofitament previst es situarà tal i com es determina al plànol d'ordenació O.3 de sòl urbà i es qualifica amb la subzona 5a1 cases agrupades intensitat 1.

Es preveu ampliar el vial fins a 6 metres d'amplada des de la cruïlla amb el carrer de la Masia fins la carretera GIV-5041 per la seva cara nord i un aparcament al costat de la carretera, i dels equipaments. Aquestes determinacions es grafien al plànol d'ordenació O.3.

- Índex Edificabilitat bruta, Densitat, i usos:

Índex Edificabilitat bruta : 0,4458 m² sostre / m² sòl

Densitat : 13 habitatges

Us principal :	Habitatge
	Comercial
	Educatiu
	Sanitari-assistencial
	Sociocultural
	Recreatiu
	Oficines
Usos compatibles :	Públic-Administratiu

- Altres condicions:

Al llarg del torrent situat a la zona nord-oest del sector s'haurà de preservar la zona de servitud del domini públic hidràulic que estableix l'art. 6 del text refós de la Llei d'Aigües, per tal de garantir que es preservi aquesta zona de servitud sense edificacions ni tanques. Aquesta franja ha de tenir una amplada de 5m a mesurar des del cap del talús del marge del torrent.

En el tràmit de comunicació del projecte d'urbanització per l'Ajuntament, l'ACA avaluarà si pot ser viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament i en cas afirmatiu, admetrà la subscripció del Conveni de sanejament.

En cas contrari, s'haurà de preveure la reserva de sòl i pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi.

Pel que fa al compliment de la Directiva marc d'Aigües, el planejament derivat que desenvolupi el POUM haurà d'adaptar-se en tot moment a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la directiva i, en particular, al Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya.

En el moment de redactar el projecte d'urbanització caldrà sol·licitar a l'empresa distribuïdora que correspongui el subministrament elèctric de forma concreta i detallada, per tal de procedir a dissenyar la xarxa de mitja tensió i baixa tensió necessàries per alimentar-les.

Si els nous desenvolupaments urbanístics es veiessin afectats pels riscos contemplats en la resolució IRP/971/2010 s'hauran de tenir en compte les restriccions urbanístiques donades en aquesta resolució.

Son d'aplicació les condicions establertes a l'Article 32 i s'estableixen en especial les següents mesures correctores:

- a.- Instal·lació d'una xarxa separativa d'aigües pluvials i residuals.
- b.- Per a les edificacions previstes és d'aplicació del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- c.- Les lluminàries s'hauran d'adequar a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn d'acord amb la zona E3.
- d.- Els objectius de qualitat acústica del sector són els propis de la zona de sensibilitat acústica alta (A) amb predomini d'ús residencial (A4) d'acord amb la Llei 16/2002, de protecció contra la contaminació acústica, i la resta de la legislació sectorial vigent.

- e.- Utilitzar preferentment espècies vegetals autòctones i adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona en verds privats.
- f.- Preveure la ubicació dels contenidors i les àrees d'aportació de residus necessàries.
- g.- En els treballs d'urbanització del sector, realitzar la mínima afectació sobre la massa forestal al nord de la unitat.
- h.- Cicle de l'aigua: En el moment de desenvolupar el sector, es justificarà la disponibilitat de recursos hídrics i el sistema de sanejament (que en cas de nova construcció serà en xarxa separativa), així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

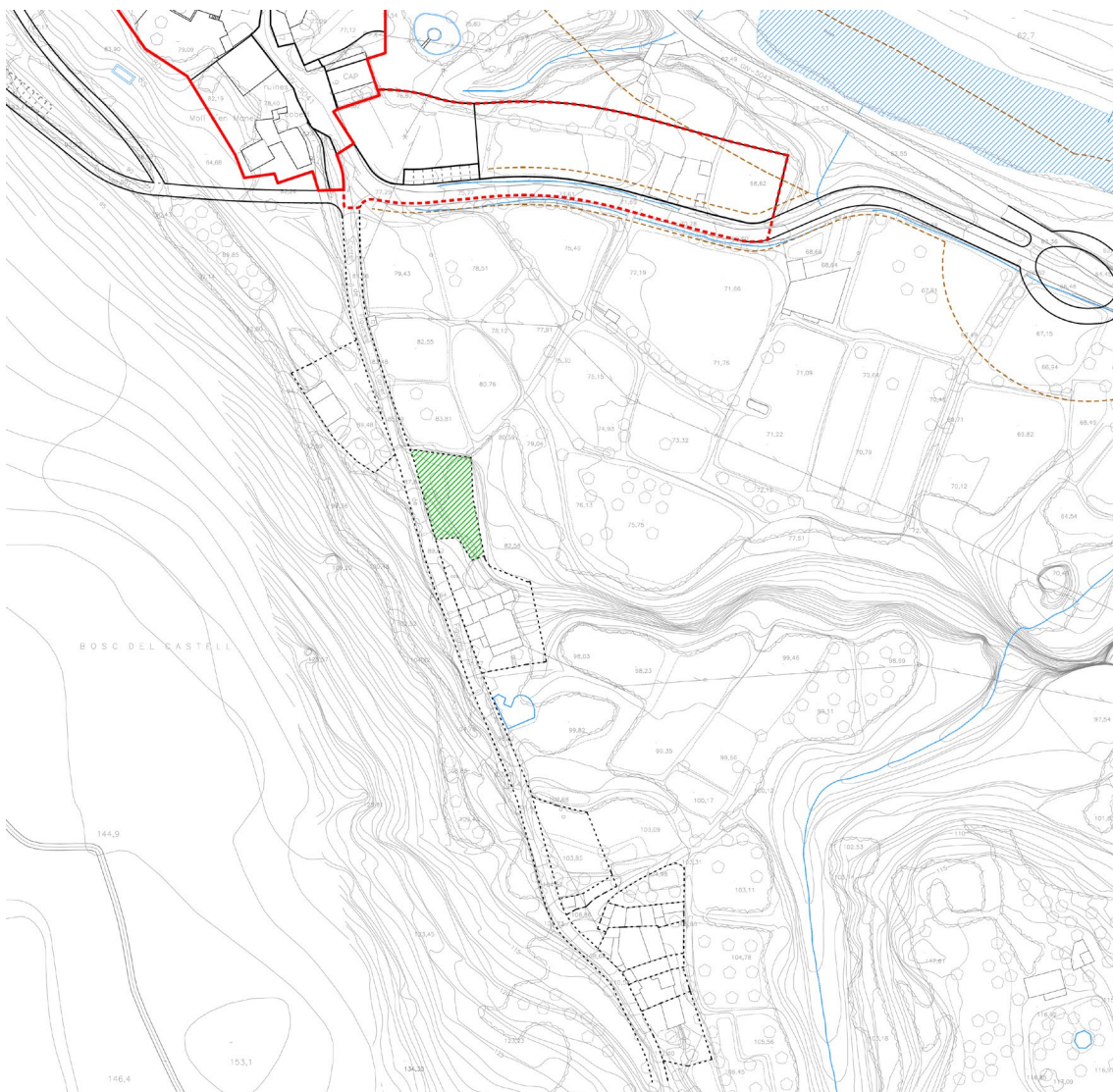
Així mateix, s'haurà de demanar informe a l'Agència Catalana de l'Aigua, en relació al cicle de l'aigua.

d.- Condicions de gestió i execució

El sistema de gestió és el de Sistema de Reparcel·lació, en la modalitat de Compensació.

Correspon cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala l'article 43 del MTRLUC, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, essent el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

El projecte de reparcel·lació que desenvolupi aquesta unitat haurà de considerar com a finca aportada la corresponent a la parcel·la cadastral 0453702DG9085S0001ZA i adjudicarà al propietari una tretzena part de l'aprofitament de la unitat. La parcel·la cadastral 0453702DG9085S0001ZA mantindrà la classificació de sòl no urbanitzable i passarà a ser de titularitat municipal.

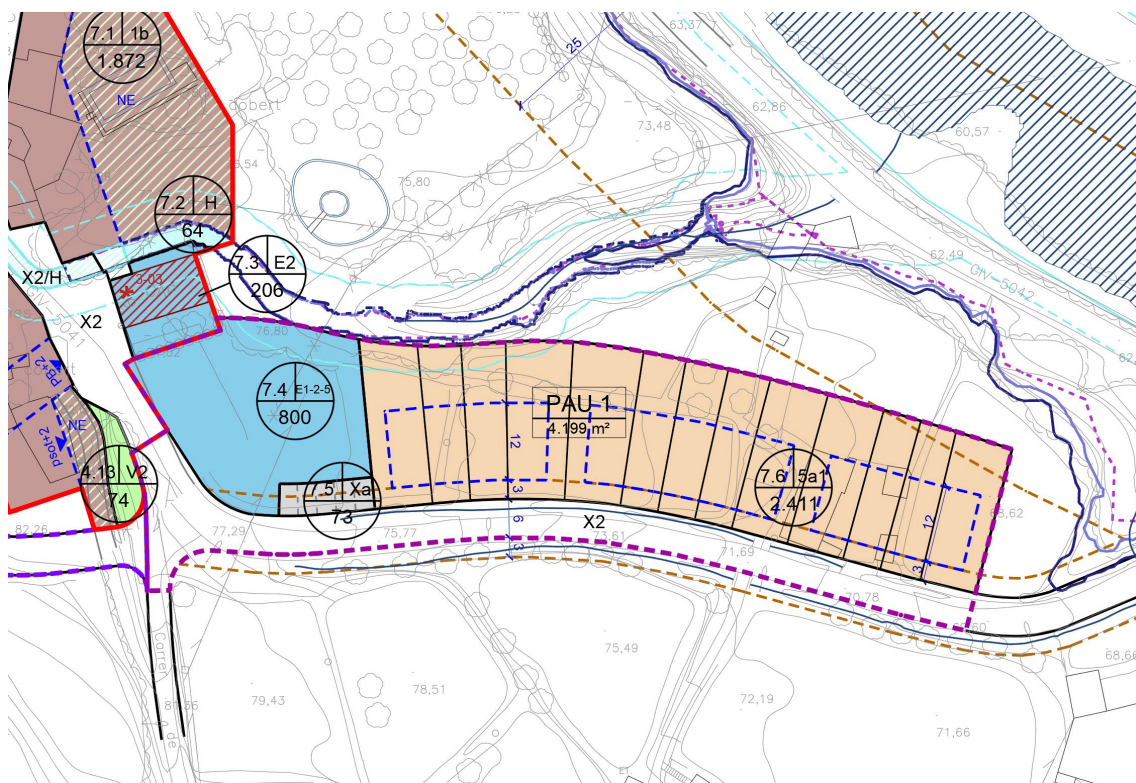


Situació parcel·la 0453702DG9085S0001ZA

Dins les despeses d'urbanització del sector, s'imputarà la connexió de les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes en cas que sigui necessari degut a l'increment de cabals i consums que deriven del propi sector. Altrament, participarà en el finançament del sistema de tractament d'aigües residuals municipals i en el finançament del sistema d'abastament.

En el quadre valorat i a l'agenda i estudi econòmic i financer es realitza una valoració estimativa d'aquestes despeses complementàries que caldrà precisar en el moment de redacció del document de planejament derivat corresponent, i d'acord amb les instruccions de les diferents companyies i determinacions municipals.

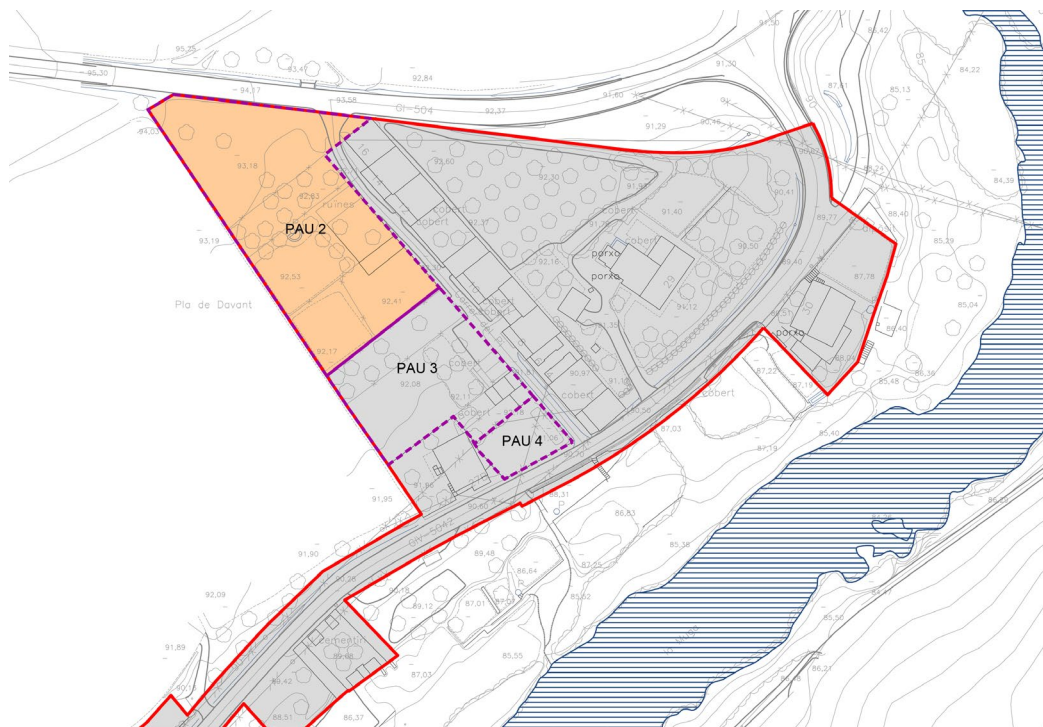
e.- Documentació gràfica



Ordenació PAU-1

Article 112 Polígon d'actuació urbanística 2 (PAU-2)**a.- Àmbit**

Àmbit delimitat al nord-est del nucli urbà de Boadella. Es tracta d'un àmbit previst a les Normes Subsidiàries, unitat d'actuació UA-5. El POUM proposa mantenir l'àmbit, deixant fora els terrenys consolidats, i incloent la franja sense urbanitzar del costat oest del carrer del Pi. Aquest àmbit, està dividit en tres polígons d'actuació, essent un d'ells el PAU-2. L'àmbit es delimita en els plànols d'ordenació de les sèries O.1 a escala 1/5.000 i O.3 a escala 1/1.000.



Esquema situació PAU-2

L'àmbit global té una superfície de 2.406 m².

b.- Objectius

L'objectiu de la delimitació d'aquest àmbit és desenvolupar-lo, per tal de completar el teixit urbà.

c.- Paràmetres d'ordenació, edificació i ús

- Sistemes públics mínims i sòl privat màxim :

Aprofitament :	1.799,00 m²	74,77%
Sistemes:	607,00 m²	25,23%
Espais lliures	216,00 m ²	8,98%
Equipaments	0,00 m ²	0,00%
Aparcament	0,00 m ²	0,00%
Vialitat	391,00 m ²	16,25%

L'aprofitament previst es regularà segons la subzona 5a3 cases agrupades intensitat 3.

El projecte de reparcel·lació podrà determinar solars sense aprofitament només si s'adjudiquen als propietaris confrontats que siguin propietaris també de sòl del polígon.

Es preveu ampliar el carrer del Pi fins a 8 metres d'amplada pel seu costat oest, incloent a l'àmbit els terrenys no urbanitzats i necessaris per assolir aquesta amplada, i un cul de sac al final del carrer. Es preveu també una zona d'espai lliure, al final del carrer, entre el cul de sac i la carretera GIV-504. Aquestes determinacions es grafien al plànol d'ordenació O.3.

- Índex Edificabilitat bruta, Densitat, i usos:

Índex Edificabilitat bruta : 0,4190 m2 sostre / m2 sòl

Nombre màxim habitatges : 6 habitatges

Us principal : Habitatge

Comercial

Educatiu

Sanitari-assistencial

Sociocultural

Recreatiu

Oficines

Usos compatibles : Públic-Administratiu

- Altres condicions:

Son d'aplicació les condicions establertes a l'Article 32 i s'estableixen en especial les següents mesures correctores:

- a.- Instal·lació d'una xarxa separativa d'aigües pluvials i residuals.
- b.- Per a les edificacions previstes és d'aplicació del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- c.- Les lluminàries s'hauran d'adequar a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn d'acord amb la zona E3.
- d.- Els objectius de qualitat acústica del sector són els propis de la zona de sensibilitat acústica alta (A) amb predomini d'ús residencial (A4) d'acord amb la Llei 16/2002, de protecció contra la contaminació acústica, i la resta de la legislació sectorial vigent.
- e.- Utilitzar preferentment espècies vegetals autòctones i adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona en verds privats.
- f.- Preveure la ubicació dels contenidors i les àrees d'aportació de residus necessàries.
- g.- En els treballs d'urbanització del sector, realitzar la mínima afectació sobre la massa forestal al nord de la unitat.

- h.- Cicle de l'aigua: En el moment de desenvolupar el sector, es justificarà la disponibilitat de recursos hídrics i el sistema de sanejament (que en cas de nova construcció serà en xarxa separativa), així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

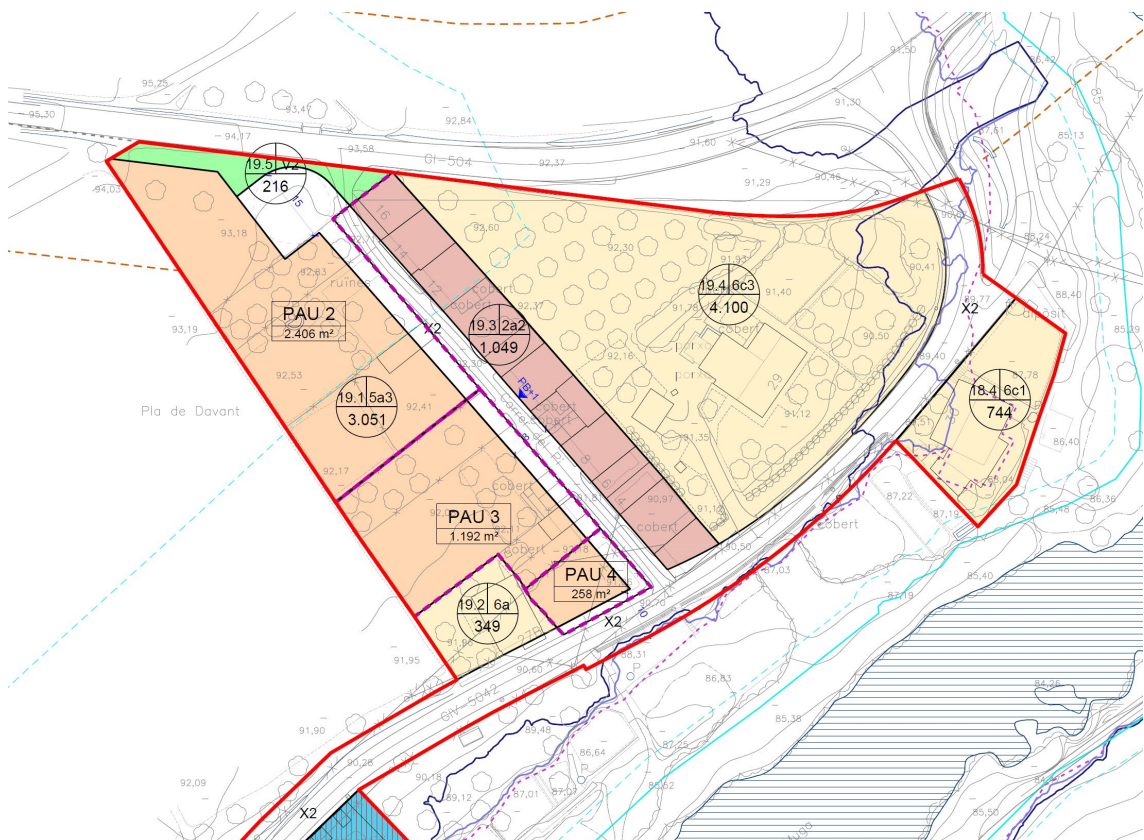
Així mateix, s'haurà de demanar informe a l'Agència Catalana de l'Aigua, en relació al cicle de l'aigua.

d.- Condicions de gestió i execució

El sistema de gestió és el de Sistema de Reparcel·lació, en la modalitat de Cooperació.

Correspon cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyalen l'article 43 del MTRLUC, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, essent el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

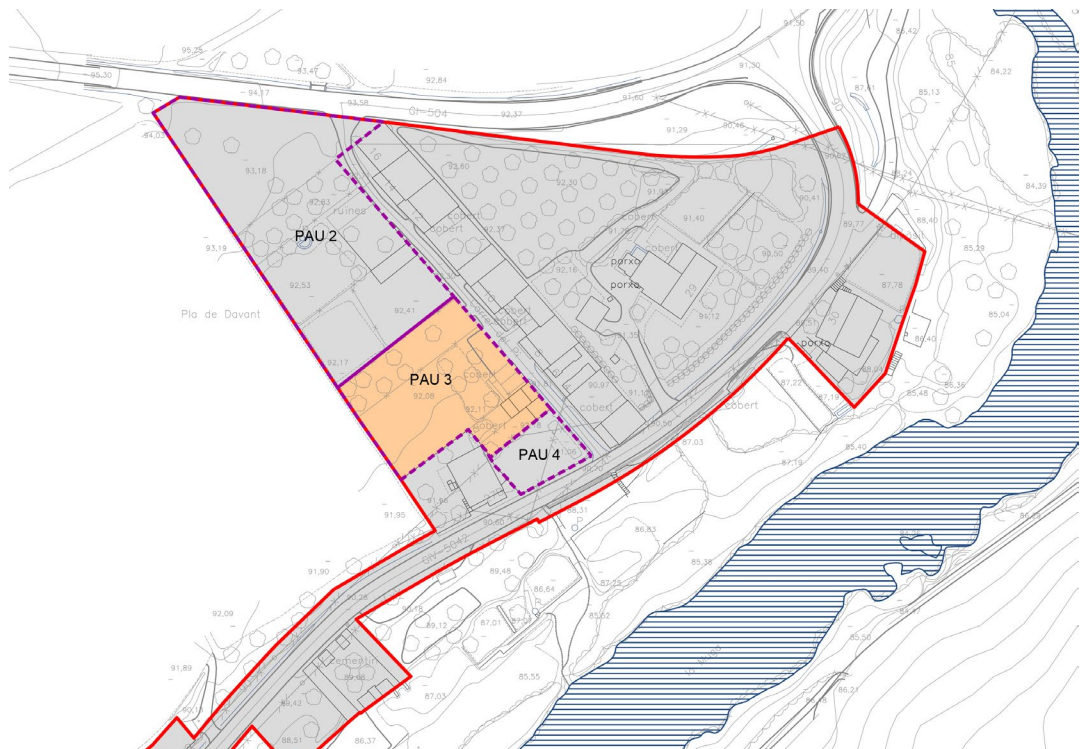
e.- Documentació gràfica



Ordenació PAU-2

Article 113 Polígon d'actuació urbanística 3 (PAU-3)**a.- Àmbit**

Àmbit delimitat al nord-est del nucli urbà de Boadella. Es tracta d'un àmbit previst a les Normes Subsidiàries, unitat d'actuació UA-5. El POUM proposa mantenir l'àmbit, deixant fora els terrenys consolidats, i incloent la franja sense urbanitzar del costat oest del carrer del Pi. Aquest àmbit, està dividit en tres polígons d'actuació, essent un d'ells el PAU-3. L'àmbit es delimita en els plànols d'ordenació de les sèries O.1 a escala 1/5.000 i O.3 a escala 1/1.000.



Esquema situació PAU-3

L'àmbit global té una superfície de 1.192 m².

b.- Objectius

L'objectiu de la delimitació d'aquest àmbit és desenvolupar-lo, per tal de completar el teixit urbà.

c.- Paràmetres d'ordenació, edificació i ús

- Sistemes públics mínims i sòl privat màxim :

Aprofitament :	1.072,00 m²	89,93%
Sistemes:	120,00 m²	10,07%
Espais lliures	0,00 m ²	0,00%
Equipaments	0,00 m ²	0,00%
Aparcament	0,00 m ²	0,00%

Vialitat 120,00 m²

10,07%

L'aprofitament previst es regularà segons la subzona 5a3 cases agrupades intensitat 3.

Es preveu ampliar el carrer del Pi fins a 8 metres d'amplada pel seu costat oest, incloent a l'àmbit els terrenys no urbanitzats i necessaris per assolir aquesta amplada. Aquestes determinacions es grafien al plànol d'ordenació O.3.

- Índex Edificabilitat bruta, Densitat, i usos:

Índex Edificabilitat bruta : 0,5638 m² sostre / m² sòl

Nombre màxim habitatges : 4 habitatges

Us principal : Habitatge

Comercial

Educatiu

Sanitari-assistencial

Sociocultural

Recreatiu

Oficines

Usos compatibles : Públic-Administratiu

- Altres condicions:

Son d'aplicació les condicions establertes a l'Article 32 i s'estableixen en especial les següents mesures correctores:

- a.- Instal·lació d'una xarxa separativa d'aigües pluvials i residuals.
- b.- Per a les edificacions previstes és d'aplicació del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- c.- Les lluminàries s'hauran d'adequar a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn d'acord amb la zona E3.
- d.- Els objectius de qualitat acústica del sector són els propis de la zona de sensibilitat acústica alta (A) amb predomini d'ús residencial (A4) d'acord amb la Llei 16/2002, de protecció contra la contaminació acústica, i la resta de la legislació sectorial vigent.
- e.- Utilitzar preferentment espècies vegetals autòctones i adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona en verds privats.
- f.- Preveure la ubicació dels contenidors i les àrees d'aportació de residus necessàries.
- g.- En els treballs d'urbanització del sector, realitzar la mínima afectació sobre la massa forestal al nord de la unitat.
- h.- Cicle de l'aigua: En el moment de desenvolupar el sector, es justificarà la disponibilitat de recursos hídrics i el sistema de sanejament (que en cas de nova construcció serà en

xarxa separativa), així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

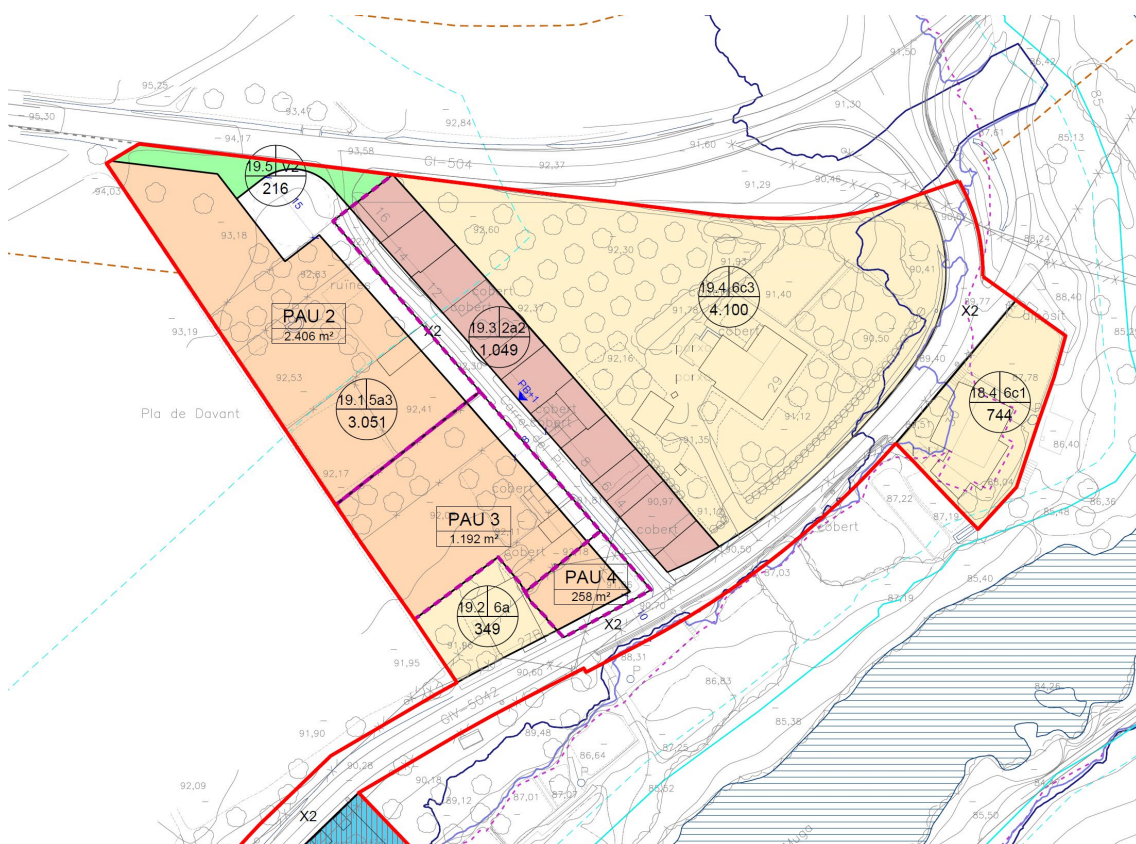
Així mateix, s'haurà de demanar informe a l'Agència Catalana de l'Aigua, en relació al cicle de l'aigua.

d.- Condicions de gestió i execució

El sistema de gestió és el de Sistema de Reparcel·lació, en la modalitat de Cooperació.

Correspon cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyalava l'article 43 del MTRLUC, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, essent el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

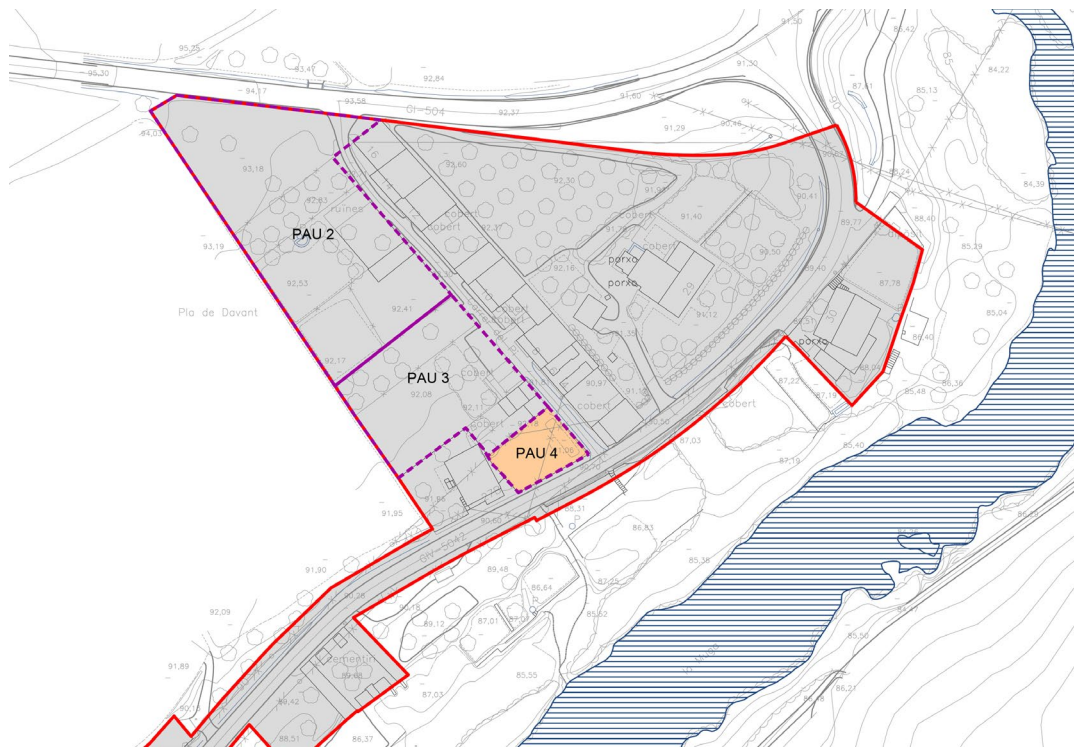
e.- Documentació gràfica



Ordenació PAU-3

Article 114 Polígon d'actuació urbanística 4 (PAU-4)**a.- Àmbit**

Àmbit delimitat al nord-est del nucli urbà de Boadella. Es tracta d'un àmbit previst a les Normes Subsidiàries, unitat d'actuació UA-5. El POUM proposa mantenir l'àmbit, deixant fora els terrenys consolidats, i incloent la franja sense urbanitzar del costat oest del carrer del Pi. Aquest àmbit, està dividit en tres polígons d'actuació, essent un d'ells el PAU-4. L'àmbit es delimita en els plànols d'ordenació de les sèries O.1 a escala 1/5.000 i O.3 a escala 1/1.000.



Esquema situació PAU-4

L'àmbit global té una superfície de 258 m².

b.- Objectius

L'objectiu de la delimitació d'aquest àmbit és desenvolupar-lo, per tal de completar el teixit urbà.

c.- Paràmetres d'ordenació, edificació i ús

- Sistemes públics mínims i sòl privat màxim :

Aprofitament :	180,00 m²	69,77%
Sistemes:	78,00 m²	30,23%
Espais lliures	0,00 m ²	0,00%
Equipaments	0,00 m ²	0,00%
Aparcament	0,00 m ²	0,00%

Vialitat 78,00 m²

30,23%

L'aprofitament previst es regularà segons la subzona 5a3 cases agrupades intensitat 3.

Es preveu ampliar el carrer del Pi fins a 8 metres d'amplada pel seu costat oest, incloent a l'àmbit els terrenys no urbanitzats i necessaris per assolir aquesta amplada. Aquestes determinacions es grafien al plànol d'ordenació O.3.

- Índex Edificabilitat bruta, Densitat, i usos:

Índex Edificabilitat bruta : 0,6512 m2 sostre / m2 sòl

Nombre màxim habitatges : 1 habitatge

Us principal : Habitatge

Comercial

Educatiu

Sanitari-assistencial

Sociocultural

Recreatiu

Oficines

Usos compatibles : Públic-Administratiu

- Altres condicions:

Son d'aplicació les condicions establertes a l'Article 32 i s'estableixen en especial les següents mesures correctores:

- a.- Instal·lació d'una xarxa separativa d'aigües pluvials i residuals.
- b.- Per a les edificacions previstes és d'aplicació del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- c.- Les lluminàries s'hauran d'adequar a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn d'acord amb la zona E3.
- d.- Els objectius de qualitat acústica del sector són els propis de la zona de sensibilitat acústica alta (A) amb predomini d'ús residencial (A4) d'acord amb la Llei 16/2002, de protecció contra la contaminació acústica, i la resta de la legislació sectorial vigent.
- e.- Utilitzar preferentment espècies vegetals autòctones i adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona en verds privats.
- f.- Preveure la ubicació dels contenidors i les àrees d'aportació de residus necessàries.
- g.- En els treballs d'urbanització del sector, realitzar la mínima afectació sobre la massa forestal al nord de la unitat.
- h.- Cicle de l'aigua: En el moment de desenvolupar el sector, es justificarà la disponibilitat de recursos hídrics i el sistema de sanejament (que en cas de nova construcció serà en

xarxa separativa), així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

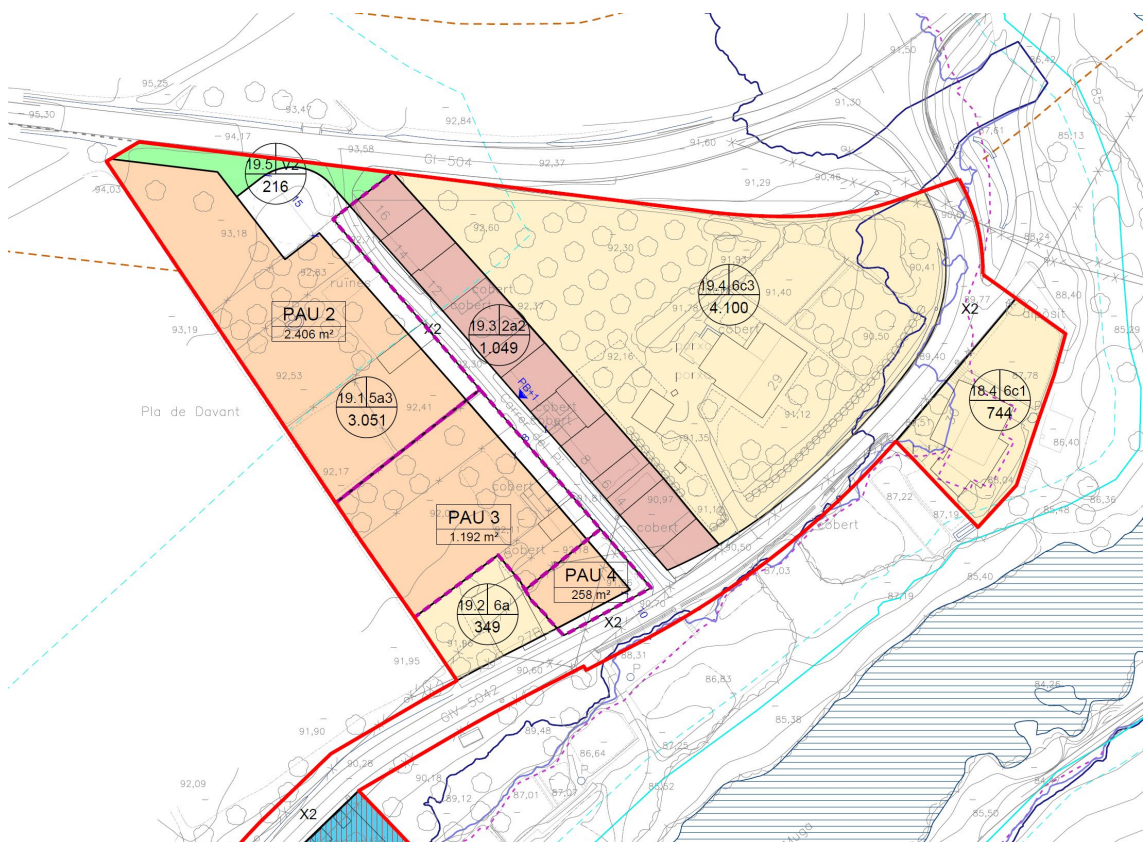
Així mateix, s'haurà de demanar informe a l'Agència Catalana de l'Aigua, en relació al cicle de l'aigua.

d.- Condicions de gestió i execució

El sistema de gestió és el de Sistema de Reparcel·lació, en la modalitat de Cooperació.

Correspon cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyalava l'article 43 del MTRLUC, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, essent el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

e.- Documentació gràfica



Ordenació PAU-4

TÍTOL VI SÒL URBANITZABLE

Article 115 Ordenació del sòl urbanitzable

- 1.- El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del MTRLUC i a l'Article 2 d'aquest Pla. El sòl classificat com a urbanitzable és quantitativament proporcionat a les previsions de creixement del municipi, evita la dispersió sobre el territori i afavoreix les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis i permet el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.
- 2.- Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal preveu una sola categoria de sòl urbanitzable, el sòl urbanitzable delimitat (SUD), sectors delimitat específicament, susceptible de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial, i mitjançant el seu desenvolupament a través dels corresponents instruments de gestió.
- 3.- Es situa el sector de sòl urbanitzable delimitat a la sèrie de plànols O.1-Classificació del sòl-, a escala 1/5.000.

Article 116 Regulació del sòl urbanitzable delimitat

- 1.- Es grafia l'ordenació del sector de sòl urbanitzable delimitat en el plànol O.3 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable, a escala 1/1.000:
 - a.- L'ordenació és orientativa i es representa en ratlla discontinua. El Pla Parcial que desenvolupa el sector en definirà l'ordenació i les qualificacions.
 - b.- Es considera obligatòria la situació dels espais lliures i equipaments. Es representa aquests sistemes en concret amb línies contínues de qualificació, amb el codi i s'indica expressament als paràmetres d'ordenació, edificació i ús, que és vinculant.

Article 117 Sectors de sòl urbanitzable delimitat

- 1.- Aquest POUM determina un sector de sòl urbanitzable delimitat, d'ús residencial, d'acord els grans usos generals, en coherència amb les definicions establertes al TÍTOL VIII CAPÍTOL II referent als usos:
 - PPr-1 : Pla de Davant

Article 118 Paràmetres i condicions dels plans parcials

- 1.- Els paràmetres i condicions del sector de sòl urbanitzable delimitat es detallen a la fitxa del TÍTOL VI CAPÍTOL II d'aquestes normes urbanístiques.
- 2.- Cada fitxa s'estructura amb els continguts següents:
 - a.- Àmbit: es descriu els límits del sector i la seva superfície, d'acord amb la delimitació establerta en els plànols de la sèrie O.1-Classificació del sòl-, a escala 1/5.000
 - b.- Objectius: es descriu l'objecte i la finalitat de cada actuació.
 - c.- Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

- a) Es concreten els percentatges respecte del sector dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, que són normatius i que venen justificats amb l'ordenació indicativa del sector.
 - b) L'índex d'edificabilitat bruta del sector normatiu.
 - c) Es concreten els usos principals, compatibles i prohibits.
 - d) Densitat bruta màxima d'habitatges, i els corresponents a nombres d'unitats corresponents a partir dels percentatges del tipus de protecció pública que es determini.
 - e) Altres condicions d'ordenació específiques de cada sector.
- d.- Condicions de gestió i execució: Es descriu el sistema d'actuació urbanística corresponent. S'indica les càrregues resultants, complementàries o externes al sector, i les condicions del projecte d'urbanització.
- e.- Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, pel que fa a les possibles llicències urbanístiques mentre el PP no s'executi.
- f.- Documentació gràfica: S'incorpora el detall del plànol O.3 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable, a escala 1/1.000, corresponent al sector delimitat amb els criteris establerts a l'Article 116

Article 119 Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable delimitat

- 1.- En el sòl urbanitzable delimitat el Pla es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.
- 2.- Els plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal però no modificar-les.
- 3.- Els plans parcials hauran d'incorporar i/o considerar les normes i directrius de caràcter ambiental recollides en el TÍTOL II CAPÍTOL IV .Instruments i mesures ambientals: mobilitat, medi natural i paisatge
- 4.- Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Així mateix, i si és el cas, haurà de preveure la delimitació de polígons o subsectors, sempre que compleixin les condicions establertes en l'article 93 del MTRLUC i la determinació del sistema d'actuació i la modalitat aplicable a cadascun, així com fixar l'ordre de prioritat d'execució entre ells.
- 5.- En ocasió de la tramitació dels plans parcials i als efectes de possibilitar la seva valoració i l'ulterior costejament pels propietaris afectats, l'Ajuntament concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat i enjardinament, els paviments de les voreres, els tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals establertes al respecte.
- 6.- Quan els plans parcials siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més de les determinacions establertes als articles 65 i 66 del MTRLUC, el compliment dels requisits i la documentació previstos a l'article 102 del MTRLUC.
- 7.- Els plans parcials podran precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 72 del MTRLUC, d'acord amb allò previst a l'article 65.2.e. de l'esmentada normativa.

8.- Els elements d'urbanització bàsica i/o complementaria, formaran part d'un projecte d'urbanització independent segons quina sigui la precisió del Pla Parcial, que vindrà regulat pel determinat a l'article 72 del MTRLUC.

9.- Els plans parcials urbanístics es redactaran d'acord amb les determinacions establertes a la següent normativa:

Decret 241/94, de 16 de Juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

Reial Decret 314/2006 de 17 de març pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació (Document Bàsic de seguretat en cas d'incendi, secció SI5).

Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials.

Les ubicacions d'edificacions d'ús industrial i d'emmagatzematge s'estaran a les restriccions que es determinen a l'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre.

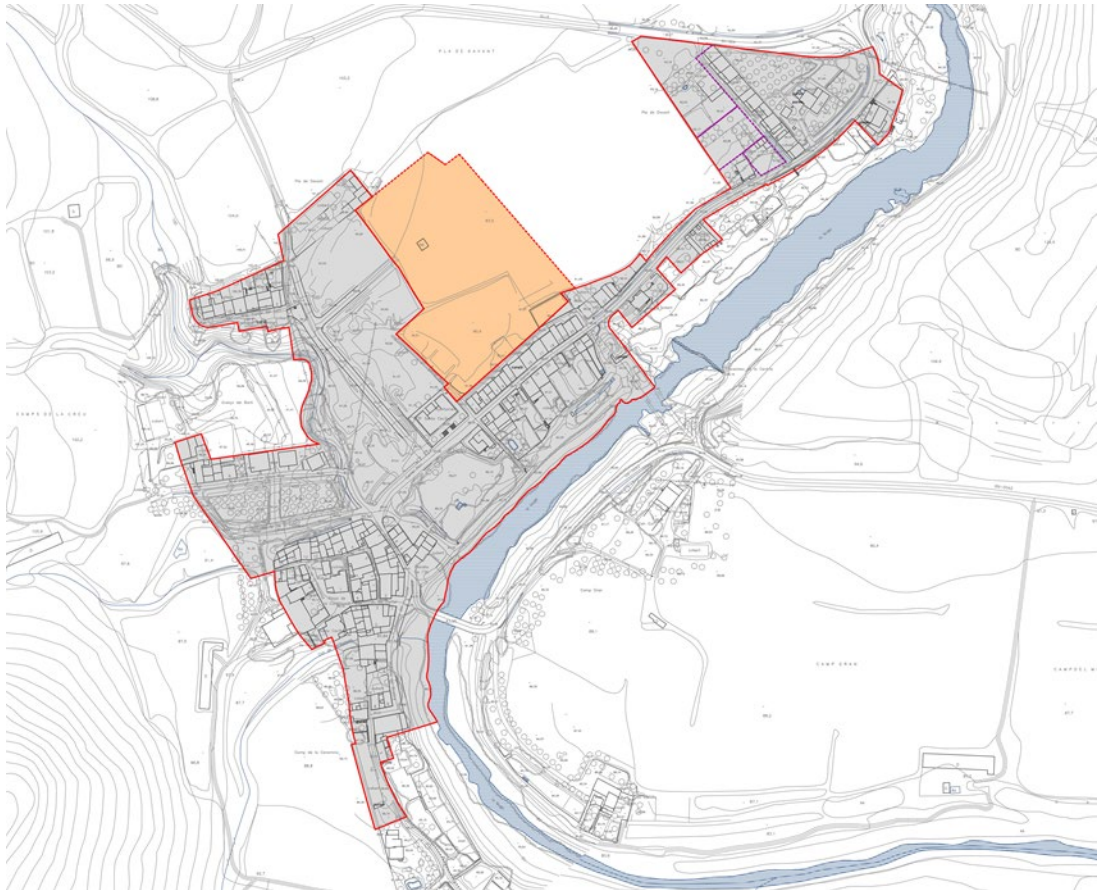
10.- Abans que s'atorguin els permisos i les llicències corresponents l'ajuntament ha de comprovar que es compleixen les mesures establertes. Si no se n'acredita el seu compliment no es pot atorgar el permís o la llicència corresponent i el procediment administratiu d'atorgament resta en suspens fins que la persona interessada l'acrediti.

CAPÍTOL II Fitxes dels sectors de sòl urbanitzable

Article 120 Sòl urbanitzable delimitat-1 (Ppr-1)

a.- Definició, àmbit i superfície

Àmbit delimitat a les Normes Subsidiàries que el POUM redueix. El POUM proposa la reducció del SAU-1 delimitat a les Normes Subsidiàries per la seva part nord i est, delimitant la franja de terrenys que dona continuïtat al sòl urbà existent. L'àmbit es delimita en els plànols d'ordenació de les sèries O.1 a escala 1/5.000 i O.3 a escala 1/1.000.



Esquema situació SUD-1

L'àmbit global té una superfície de 13.582 m².

b.- Objectius

Els objectius de la delimitació d'aquest àmbit són :

Completar de forma compacta el sòl urbà existent, aportant nou sòl edificable d'ús residencial.

Obtenir la cessió de sòl per a sistema viari que garanteixin la continuïtat del teixit urbà existent i executar les obres d'urbanització.

Obtenir la reserva de sòl per a habitatge protegit.

Obtenir la cessió de sòls destinats a equipament esportiu i espais lliures que prestin servei a aquesta part del poble.

c.- Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ordenació que es definirà en el corresponent Pla Parcial urbanístic preveurà obligatòriament el següents paràmetres:

El coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,26 m² sostre/m² de sòl.

El nombre d'habitatges màxim, no serà superior a 32 habitatges.

Índex Edificabilitat bruta : 0,26 m2 sostre / m2 sòl

Densitat : 32 habitatges

Usos admesos :	Habitatge
	Comercial
	Esportiu
	Educatiu
	Sanitari-assistencial
	Sociocultural
	Recreatiu
	Oficines
Usos compatibles :	Públic-Administratiu

S' ha de preveure la totalitat de la reserva per a equipaments públics esportius i espais lliures en continuïtat amb els equipaments existents en sòl urbà tal i com es determina en el plànol d'ordenació O.3.

S' ha de preveure una franja de terrenys destinats a aparcament, tal i com es determina en el plànol d'ordenació O.3.

Tots els serveis de nova instal·lació s'han de situar fora de la calçada a la travessera urbana. Fora de la travessera els serveis s'han d'instal·lar a una distància mínima, amidada en projecció horitzontal, de 3 metres de l'aresta exterior de l'esplanació, fora de la zona de domini públic de la carretera.

Per a l'execució de les obres, és necessari que el promotor sol·liciti i obtingui autorització de la Diputació de Girona i juntament amb la sol·licitud, haurà d'aportar la documentació, plànols complementaris o de modificació i projectes necessaris per a garantir el compliment de les prescripcions a dalt indicades.

Pel que fa al compliment de la Directiva marc d'Aigües, el planejament derivat que desenvolupi el POUM haurà d'adaptar-se en tot moment a les disposicions vigents que es deriven de l'aplicació de la directiva i, en particular, al Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya.

El Pla Parcial que desenvolupi el sector caldrà que sol·liciti a l'empresa distribuïdora que correspongui el subministrament elèctric de forma concreta i detallada, per tal de procedir a dissenyar la xarxa de mitja tensió i baixa tensió necessàries per alimentar-les.

El Pla Parcial que desenvolupi el sector caldrà que realitzi la reserva de sòl necessària per a poder ubicar una subestació elèctrica.

Si els nous desenvolupaments urbanístics es veiessin afectats pels riscos contemplats en la resolució IRP/971/2010 s'hauran de tenir en compte les restriccions urbanístiques donades en aquesta resolució.

- Altres condicions:

Son d'aplicació les condicions establertes a l'Article 32 i s'estableixen en especial les següents mesures correctores:

- a.- Instal·lació d'una xarxa separativa d'aigües pluvials i residuals.
- b.- Per a les edificacions previstes és d'aplicació del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

- c.- Les lluminàries s'hauran d'adequar a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn d'acord amb la zona E3.
- d.- Els objectius de qualitat acústica del sector són els propis de la zona de sensibilitat acústica alta (A) amb predomini d'ús residencial (A4) d'acord amb la Llei 16/2002, de protecció contra la contaminació acústica, i la resta de la legislació sectorial vigent.
- e.- Utilitzar preferentment espècies vegetals autòctones i adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona en verds privats.
- f.- Preveure la ubicació dels contenidors i les àrees d'aportació de residus necessàries.
- g.- Tenir en compte la proximitat de la carretera GI-504 a la hora d'urbanitzar el sector, aplicant mesures com apantallaments vegetals, ubicació dels habitatges, etc.
- h.- Cicle de l'aigua: En el moment de desenvolupar el sector, es justificarà la disponibilitat de recursos hídrics així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.
- i.- El Pla Parcial que desenvolupi el sector delimitarà una reserva de sòl i pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi. No obstant això, i en el tràmit de comunicació dels projectes d'urbanització respectius per l'Ajuntament, l'ACA avaluarà si pot ser viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament i en cas afirmatiu, admetrà la subscripció del Conveni de sanejament.

Així mateix, s'haurà de demanar informe a l'Agència Catalana de l'Aigua, en relació al cicle de l'aigua.

d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

Caldrà cedir els espais corresponents als sistemes locals d'espais lliures i equipaments, d'acord amb l'article 65 del TR de la LU DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer.

En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents:

- a) Per a 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 de l'àmbit d'actuació urbanística.
- b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.

Espais lliures : **10,00%**

Equipaments: **5,00%**

Correspon cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala la Disposició Transitòria Tercera de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del TRLU, essent el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. Aquesta cessió ha de constituir el patrimoni municipal del sòl i habitatge. Els imports derivats de l'alienació d'aquest bens, caldrà destinar-los a allò establert a l'article 160.5.

e.- Reserves de sòl per la construcció d'habitatges de protecció pública

D'acord amb la memòria social cal realitzar reserva per a la construcció de 8 habitatges de protecció pública, el que representa com a mínim, el sòl corresponent al 19 % del sostre que

es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació al PPr-1. Aquest sostre és de protecció pública, destinat a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús, d'acord a la modificació del Decret Llei 17/2019 de l'apartat 3 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme.

D'acord amb l'article 68.2.h del Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'estableix el terminis per a l'execució dels diferents àmbits de SUNC i SUD, en el punt corresponent de l'agenda i estudi econòmic i financer del POUM.

Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en els àmbits, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres

f.- Condicions de gestió i execució

El sistema de gestió és el de Sistema de Reparcel·lació, en la modalitat de Cooperació.

Dins les despeses d'urbanització del sector, s'imputarà la connexió de les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes en cas que sigui necessari degut a l'increment de cabals i consums que deriven del propi sector. Altrament, participarà en el finançament del sistema de tractament d'aigües residuals municipals i en el finançament del sistema d'abastament.

En el quadre valorat i a l'agenda i estudi econòmic i financer es realitza una valoració estimativa d'aquestes despeses complementàries que caldrà precisar en el moment de redacció del document de planejament derivat corresponent, i d'acord amb les instruccions de les diferents companyies i determinacions municipals.

g.- Règim transitori d'edificació i usos

No hi ha edificacions existents

h.- Documentació gràfica

Es grafia l'ordenació del sector de sòl urbanitzable delimitat en el plànol O.3 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable, a escala 1/1.000 d'acord amb els criteris establerts a l'Article 116 d'aquestes normes :

L'ordenació és orientativa i es representa en ratlla discontinua. El Pla Parcial que desenvolupi el sector en definirà l'ordenació i les qualificacions del sòl destinat a aprofitament.

Tal i com determina l'apartat b) de dit article, es representa en línies contínues i amb el codi de qualificació, la situació d'espais lliures, equipaments, i una franja d'aparcament, atès es considera necessària l'obligatorietat de situació d'aquests sistemes.

Juliol 2022

TÍTOL VII SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL I Disposicions generals

Article 121 Definició

- 1.- Tenen la condició de sòl no urbanitzable:
 - a.- Aquells terrenys que determina l'article 32 del MTRLUC, incompatibles amb la seva transformació per concórrer alguna de les situacions següents:
 - a) Que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial.
 - b) Que estiguin contemplats com a tals per un pla director, d'acord amb allò establert per l'article 56 del MTRLUC.
 - c) Que estiguin subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
 - b.- Aquells terrenys que donat el seu valor agrícola, forestal, faunístic i/o paisatgístic, són inadequats al desenvolupament urbà i, conseqüentment cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels usos que impliquin transformació de la seva destinació definida per aquest Pla, per tal de preservar i de potenciar la transformació de la seva destinació definida per aquest Pla, i la continuïtat i millora de les condicions i recursos naturals d'aquests sòls i de conservar el seu equilibri ecològic en funció del paper físic, social i ambiental que tenen per ells mateixos i en relació a la ciutat.
 - c.- També tenen la condició de sòl no urbanitzable els terrenys reservats per a sistemes generals, no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

CAPÍTOL II Elements propis del sòl no urbanitzable

Article 122 Obertura de camins i moviments de terres

- 1.- La definició de la xarxa viària rural i llurs condicions d'ordenació, venen regulats com a sistema viari i queden explícitament reflectits als plànols d'ordenació. Així mateix la seva regulació, titularitat i condicions d'ordenació es recullen al TÍTOL IVCAPÍTOL II d'aquestes Normes.
- 2.- Conservació i obertura dels camins rurals
 - a.- S'haurà de conservar en la seva integritat actual la xarxa de camins rurals. La modificació de camins que formen part del sistema de comunicacions requerirà la modificació prèvia del POUM, a excepció de petits ajustos de trams.
 - b.- No es poden obrir nous camins, vies rurals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla, excepte en els següents casos:
 - En els Plans Especials Urbanístics que en Sòl No Urbanitzable poden desenvolupar-lo.

- En els Plans de Gestió Forestal amb autorització de l'Administració forestal d'acord amb article 12 del Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.

- En Programes de l'Administració d'Agricultura, amb l'informe previ corresponent del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural.

- c.- Per a l'obertura d'un nou camí rural quan no estigui inclòs en alguns dels instruments relacionats a l'apartat anterior d'aquest article, caldrà tramitar un projecte d'actuació específica.
- d.- En qualsevol cas, l'obertura de nous camins, o qualsevol obra a realitzar sobre camins existents, estaran subjectes a l'aprovació municipal.
- e.- L'amplada màxima dels nous camins, tret d'eixamplaments puntuals, es determina en l'Article 65 d'aquestes Normes.

3.- Moviments de terres i marges

- a.- Els moviments de terres en sòl no urbanitzable ha d'ésser concordant amb el Decret 396/2006, de 17 d'octubre, pel qual es regula la intervenció ambiental en el procediment de llicència urbanística per a millora de finques rústiques que s'efectuïn amb aportació de terres procedents d'obres de la construcció.

- b.- En general, es permet moviments de terres destinats a la millora de les condicions del terreny per a reduir la pèrdua de sòls, facilitar el desenvolupament sostenible de les activitats agrícoles i conservar els valors culturals i paisatgístics del lloc, i els destinats a la implantació de les infraestructures.

- c.- Aquests moviments es limitaran amb les següents condicions:

- Es conservaran i protegiran les terrasses existents delimitades per murs de pedra seca.

- Els talussos resultants que no siguin murs de pedra seca, tindran un pendent màxim de 2/3 i es plantarà arbrat i vegetació pròpia de la zona.

- Els talussos resultants als límits d'una propietat o al límit de camins existents tindran desnivell màxim entre el camí i el punt més proper del pla cultivable de 3 m.

- Els talussos resultants dins de la mateixa propietat tindran un desnivell màxim entre els dos plans cultivables de 6 m.

- Aquests moviments no implicaran en cap cas modificacions dels cursos naturals d'aigua, evitant-se específicament que s'aboqui aigües de pluja fora d'una parcel·la en punts diferents dels originals.

- Els moviments de terres no modificaran la cota natural del terreny en cap punt més de 6 m, tant en cas de desmunt com de terraplenat.

- Es buscarà l'equilibri entre volum desmuntat i terraplenat en una mateixa parcel·la i, en cas de recepció de terres alienes, la tramitació de les llicències s'ajustarà al decret 396/2006 o a la legislació que el modifiqui.

- Un moviment de terres no podrà generar en cap cas una superfície contínua superior a 3 Ha sense estar delimitada per feixes amb arbrat i vegetació pròpia de la zona o camins flanquejats per vegetació del mateix tipus.

- d.- Resta expressament prohibit l'abocament no autoritzat de residus de la construcció ni tan sols pel rebliment de fondalades.

- e.- En els marges de carreteres, camins i límits de parcel·la, es mantindrà, o en el seu cas es reposarà, la vegetació natural espontània o la tradicional de la zona (rengles d'arbres o arbusts, bardisses,...) en tant que factors de biodiversitat i del paisatge. Els departaments competents definiran projectes de restauració i programes de foment amb aquest objectiu. Els Instruments d'ordenació forestal hauran de tenir una cura especial en el manteniment i reposició d'aquests elements. Queda prohibit l'ús de tractaments químics i cremes.

Article 123 Rompudes

- 1.- Les rompudes s'hauran de tramitar segons les determinacions de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya; la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de forests i la seva modificació i la Llei 10/2006, de 28 d'abril, per la qual es modifica la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de forest o la que en el seu moment les substitueixi. La realització de rompudes requereix autorització del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació, que segons la legislació vigent és l'òrgan competent per emetre la resolució de rompuda.
- 2.- Es poden admetre rompudes per a l'establiment d'activitats agropecuàries en terrenys forestals aptes tècnicament i econòmicament per a un aprofitament d'aquesta naturalesa, segons l'article 23 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, si es pot acreditar un ús agrari anterior o si la rompuda contribueix a la millora d'una explotació agrària existent o serveix per comunicar diferents camps d'una mateixa explotació existent. Aquesta transformació queda delimitada a un màxim del 7% de la superfície actual del camp, o al 14% en superfícies cremades.
- 3.- Excepcionalment, es poden autoritzar rompudes de terrenys forestals incendiats per a ús agrari, tenint en compte la funcionalitat d'aquestes rompudes per a la prevenció d'incendis forestals o altres d'interès forestal.
- 4.- Aquestes rompudes no es podran dur a terme en el sistema hidrogràfic.
- 5.- Es poden admetre, també, les rompudes requerides pels organismes competents en matèria de prevenció d'incendis forestals.
- 6.- En particular, al sol de protecció especial, no és possible la rompuda de boscos (a excepció de les requerides pels organismes competents en matèria de prevenció d'incendis forestals), ni la substitució d'espècies arbòries.

Article 124 Finques i parcel·lacions

- 1.- Aquest Pla estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i conreu de les finques. Es prohibeixen en tot cas les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable, d'acord amb allò previst a l'art. 47 del MTRLUC.
- 2.- La finca mínima segons la legislació sectorial admesa en el Sòl No Urbanitzable és aquella que s'ajusta a les Unitats mínimes de conreu o a la Unitat mínima de Producció Forestal, establertes a l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya, Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, modificat pel Decret 82/1985, de 21 de març, i el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínimes Forestals:

Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 4,50 Ha.

Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1,00 Ha.

Unitat mínima de producció forestal: 25 Ha.

3.- Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima, quan aquestes s'agrupin a finques colindants, la superfície resultant de l'agrupació o agregació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació o divisió, resultin iguals o superiors a la mínima que en cada cas sigui d'aplicació.

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

4.- Quan es produeixi la transmissió d'una finca que no compleixi la condició de finca mínima segons les prescripcions d'aquest article, per qualsevol títol, aquella serà inedificable a tots els efectes.

5.- Les divisions i les segregacions, així com les agrupacions i agregacions en sòl no urbanitzable estan subjectes a llicència municipal i a l'autorització del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, en el cas de segregacions de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, amb la finalitat de la seva inscripció en el Registre de la Propietat. Es considerarà infracció urbanística greu, el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquest Pla.

Article 125 Tanques i murs en espais oberts

D'acord amb l'apartat 6 de l'article 2.3. de les Disposicions Normatives de les Directrius del Paisatge del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, la construcció de tanques en l'espai agrari, i en el sol no urbanitzable en general, ha de limitar-se a aquells casos en què siguin imprescindibles per les circumstàncies del lloc, o es justifiqui la seva necessitat per atendre els requeriments productius de l'explotació. Quan sigui possible, es prioritzarà la utilització d'altres sistemes que no sigui la tanca per l'assenyalament dels límits.

Es podran instal·lar tanques en sol no urbanitzable en els àmbits lligats als següents usos:

- En finques amb edificacions destinades a habitatge.
- En zones d'horta.
- En finques amb explotacions ramaderes extensives.
- En construccions amb ús de lleure.
- En finques amb explotacions cinegètiques, en les que s'hagi efectuat repoblació
- En explotacions ramaderes intensives.
- En explotacions agrícoles amb existència d'edificacions vinculades a l'ús agrícola.
- En altres usos degudament justificats.

El tancament de finques està subjecte a llicència municipal. Caldrà justificar la seva necessitat i que aquesta compleixi les condicions de permeabilitat ecològica exigides. En cas de tanques llindant a camins s'haurà d'adjuntar un croquis acotat en el qual es reflecteixi l'ample del camí i la situació dels tancaments de les finques confrontants.

Es prohibirà la instal·lació d'una tanca sempre que impliqui la modificació del perfil natural del terreny.

Els tancaments, tant a les llindes com a l'interior de les finques, podran ser dels següents tipus:

- Bardisses, a base d'arbusts o arbres naturals autòctons, quedant prohibides les espècies amb demostrat comportament invasor llistades a l'Annex 4 de les presents Normes urbanístiques i/o en el Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost, pel qual es regula el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores. S'utilitzaran espècies autòctones adaptades a les característiques del sol i de baix consum hídric (xerojardineria) i, a la vegada, concordants amb la vegetació i el paisatge existent.

S'haurà de tenir en compte l'Ordre AAM/77/2015, de 9 d'abril, per la qual es declara d'utilitat pública la lluita contra el foc bacterià i s'estableixen mesures per a la seva prevenció i lluita.

- Filats cinegètic, amb una altura màxima d'1,5m. El filat cinegètic és el que disposa d'una malla nuada de forma rectangular, amb distàncies entre filferros horitzontals variables, amb una major distància en les parts inferiors per permetre el pas de micromamífers (30cm entre un i altre), i una menor distància en les parts superiors per permetre el pas de l'ornitofauna (15cm entre un i altre). La seva base es podrà fixar directament a terra, sempre que no impedeixin el pas de la fauna. L'altura màxima es considerarà a cada punt del terreny natural, sense escalonades en el perfil superior del tancament.

- Filat electrificat de pastor, amb una altura màxima d'1,5m.

- Tanca de fusta, amb pilars de fusta amb diàmetre màxim de 25 cm o secció de 20 x 20 cm; travesses de fusta amb un diàmetre màxim de 15 cm o secció de 15 x 8 cm; distància aconsellada entre pilars de 250 cm i en cap cas distància inferior a 100 cm distància aconsellada entre travesses de 80 cm i en cap cas inferior a 40 cm; alçada màxima de la tanca de 1,5 metres; pilars fixats directament al terra i enterrats en una secció mínima de 40 cm sempre que el terreny ho permeti. Es mantindrà la cromatologia original de la fusta i sols s'admetran variacions de la coloració original derivades dels tractaments realitzats per a la seva conservació.

- Pedra seca, amb una alçada màxima de 1 metre sempre i quan es tracti de murs de pedra seca fets amb pedres característiques de la zona. Sobre la tanca de pedra es permetrà la instal·lació de tanques tipologia vegetal, fusta o filat fins arribar a l'alçada màxima permesa per a aquestes tipologies de tanques.

En totes les tanques no opaques, es podran autoritzar alçades de fins a 2 metres, sempre que es justifiqui per necessitats tècniques de l'explotació concreta.

La superfície tancada es limitarà amb els següents criteris:

- Qualsevol tanca que, per ella mateixa o conjuntament amb tanques existents, tanqui una superfície superior a una hectàrea o pugui inscriure una recta de més de 200m, haurà de garantir la seva permeabilitat ecològica. Caldrà deixar cada 50m lineals de tanca, forats a ran de terra amb un mínim de 1,4m² de superfície útil i amplada o altura mínima de 70cm, per al pas lliure de la fauna. Queden exempts de l'aplicació d'aquesta mesura els tancaments d'explotacions ramaderes.

- En explotacions agrícoles en actiu sense edificacions, les tanques se situaran a un màxim de 3m del camp de conreu.

- En explotacions ramaderes extensives, es permet el tancament de tota la finca sempre que sigui una instal·lació no fixa, tipus fil de pastor (electrificat o no).

- En explotacions cinegètiques, només podran utilitzar tanques de filat o tanques mòbils de pastor. On s'hagin efectuat repoblacions cinegètiques o estiguin previstes en un pla d'ordenació cinegètica vigent. Es podrà tancar tota la superfície repoblada.

- En instal·lacions i equipaments d'interès públic es permetrà situar el tancament a un màxim de 10m de les edificacions. Si calgués ampliar la superfície tancada per raons de funcionament o seguretat es poden admetre tancaments majors, si es justifiquen mitjançant projecte.

- En punts de captació d'aigua se situaran a una distància màxima de 30m del punt de captació.

- En basses de dejeccions ramaderes s'obliga a tancar tot el perímetre.

- En basses de reg i punts d'aigua s'haurà de tancar el perímetre, excepte l'inclòs en zones del domini públic hidràulic.

Tancament a camins:

- Les tanques no podran impedir el pas a camins públics. En el cas que un terreny es trobi dividit per un camí públic caldrà tancar els diferents fragments independentment.
- En camins de servitud caldrà l'acord de tots els titulars que en fan ús per tancar-lo.
- Qualsevol tanca que limiti l'accés a un camí haurà de disposar d'una porta que pugui, amb els mitjans habituals dels bombers, serveis d'emergència i serveis autoritzats, ser oberts amb facilitat per tal que puguin desenvolupar la seva tasca sense impediments.

Tancament a torrents:

- Si limita amb una zona de Domini Públic Hidràulic caldrà respectar els marges de la zona de servitud, 5 m en els quals no es podrà instal·lar tanques fixes.
- Es permet ubicar tanques en cursos fluvials de domini privat si no s'altera el curs fluvial, la qualitat de les aigües i els danys per crescudes no puguin afectar a persones, amb la corresponent autorització de l'ACA.

Tancament a xarxa viària:

El pla exterior dels tancaments de nova creació que donin a la xarxa viària hauran de regular-se com a mínim, les següents distàncies:

- Xarxa de carreteres: allò establert per la normativa sectorial vigent.
- Camins: 3 m de l'eix de camins públics.

Article 126 Tanques a l'entorn d'activitats o habitatges

Hauran de complir els mateixos requisits fixats per les tanques en espais oberts exceptuant:

- Es permeten tancaments massissos, realitzats amb pedra pròpia del lloc, o d'altres sistemes que s'adeqüin a l'entorn. Tindran una altura màxima d'1 m. Sobre la tanca es podran instal·lar tanques vegetals i de filat, fins a l'altura permesa per a aquestes. Només s'admetrà aquest tipus de tancament en els àmbits propers a les edificacions autoritzades delimitant com a màxim una superfície 4 vegades superior a l'ocupació autoritzada per les edificacions.
- En explotacions agrícoles amb existència d'edificacions vinculades a l'ús agrícola, les tanques se situaran a un màxim de 10m de les construccions i no podran tancar una superfície major a 10 vegades l'edificada, amb l'excepció que aquests valors contradiguin la normativa sectorial vigent que, en aquests casos, serà d'aplicació preferent.
- Les explotacions ramaderes intensives es regiran segons normativa sectorial.
- En edificacions destinades a habitatge o altres usos permesos i no descrits particularment, es permetrà tancar una superfície màxima de 4 vegades la superfície construïda.

Article 127 Arbres i vegetació

- 1.- L'objectiu primordial d'aquest Pla en relació a aquestes àrees boscoses i de vegetació singular és protegir-ne el valor natural, així com potenciar-ne les seves funcions ambientals.
- 2.- S'afavorirà el manteniment i la recuperació de les condicions naturals de la Muga, els torrents i altres cursos fluvials, i de la vegetació de ribera pròpia com el salze blanc (*Salix sp.*), la sarga (*Salix eleagnos*), el vern (*Alnus glutinosa*), el freixe de fulla estreta (*Fraxinus angustifolia*), l'àlber (*Populus alba*) i el pollancre (*Populus nigra*).
- 3.- Es conservarà la vegetació existent al llarg dels cursos d'aigua tant naturals com artificials, així com els espais arbrats al llarg de camins o vinculats a construccions. Excepcionalment i per motius sanitaris, de risc ambiental o de seguretat es podrà tallar algun

exemplar d'arbre essent substituït per un altre. Tot i això, els arbres morts de diàmetre important, si no és per motius de seguretat, no es tallaran. Aquestes actuacions precisaran l'informe favorable del tècnic corresponent.

- a.- Quan la proliferació d'una espècie incideixi negativament sobre altres espècies, comunitats o processos ecològics, a criteri dels tècnics municipals podrà aplicar-se
- b.- Està prohibida la plantació de canya americana o de Sant Joan (*Arundo donax*) com a cultiu, però els recs que actualment tenen canyers podran mantenir-los sense permetre la seva expansió.
- c.- Està prohibit en tot l'àmbit la plantació d'espècies exòtiques bioinvasores, tals com:

Arbres: Acàcia (*Robinia pseudoacacia*), acàcia de tres punxes (*Gleditsia tracanthos*), Ailant (*Ailanthus sp.*), freixe americà (*Fraxinus pennsylvanica*), freixe de flor (*Fraxinus ornus*), mimosa (*Acacia dealbata*), morera del paper (*Broussonetia papyrifera*), negundo (*Acer negundo*), aligustre o troana (*Ligustrum lucidum*).

Arbustos: *Amorpha fruticosa*, *Baccharis halimifolia*, budleia (*Buddleja davidii*), cornera de la Xina (*Cotoneaster lacteus*), *Cotoneaster tomentosa*, carolina o coronil•la glauca (*Coronilla valentina ssp glauca*), piracant (*Pyracantha angustifolia* i *P. crenatoserrata*), pitòspor (*Pittosporum tobira*).

Plantes entapissants i reptants: campanetes (*Ipomoea cf. indica*), miraguà (*Araujia sericifera*), bàlsam, ungla de gat o dits de bruixa (*Carpobrotus edulis* i *C. acinaciformis*), bàlsam emparrador (*Boussingaultia cordifolia* o *Anredera cordifolia*), cabellera de la reina (*Aptenia cordifolia*), Delairea odorata (= *Senecio mikanoides*), lligabosc japonès (*Lonicera japonica*), *Senecio angulatus* i *S. tamoides*, *Sicyos angulatus*, tradescantia (*Tradescantia fluminensis*), vinya del Tibet (*Fallopia baldschuanica* = *Bilderdyckia aubertii*), vinya verge (*Parthenocissus quinquefolia*)

Plantes crasses: aloe maculat (*Aloe maculata*), atzavares o figuerasses (*Agave sp.*), *Bryophyllum daigremontianum* (= *Kalanchoe daigremontiana*), figueres de moro (*Opuntia ficus-indica* o *O. stricta*, o *O. linguiformis*).

Plantes aquàtiques: *Azolla sp.*, *Elodea canadensis*, jacint d'aigua (*Eichhornia crassipes*), *Ludvigia grandiflora*, *Myriophyllum aquaticum*.

Altres espècies ornamentals. acant (*Acanthus mollis*), bambú (*Phyllostachys, Bambusa*), canya americana (*Arundo donax*), *Erigeron karvinskianus*, gasània (*Gazania sp.*), herba de la Pampa (*Cortaderia selloana*), nyàmera (*Helianthus tuberosus*), raïm de moro (*Phytolacca americana*), *Senecio angulatus*.

- d.- Els arbres aïllats, que no formen masses forestals 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 si és autòctona o d'una espècie autòctona si la primera no ho és.

Article 128 Fonts, regs i basses

1.- S'afavorirà la conservació, mitjançant la seva inclusió al Catàleg de bens, de les fonts, basses, canals de rec i infraestructures hidràuliques existents, per facilitar la preservació de la fauna i la vegetació associada. En aquest sentit, les canalitzacions i els aprofitaments d'aigua que es puguin autoritzar en l'àmbit immediat de les fonts i brolladors naturals del terme municipal hauran de garantir la seva conservació i respectar la seva tipologia tradicional. Les possibles captacions d'aigua, degudament autoritzades i dins dels paràmetres permesos, se situaran a un mínim de 50 m. de la font o brollador, per garantir el manteniment d'un cabal de sortida mínim

pel seu ús social i per la fauna salvatge, i per permetre el creixement de la vegetació autòctona pròpia de l'entorn d'aquests punts d'aigua.

2.- Les fonts del terme municipal es consideren elements d'interès públic preferent com a sistema hidrogràfic. En un radi de 50 m. entorn de les fonts no s'hi admet cap tipus de construcció, desmunt o moviment de terres a excepció de les obres de millora de l'entorn de la font, que representi variacions morfològiques o paisatgístiques i que alteri les actuals condicions de de la naturalesa.

3.- L'Ajuntament, i en el seu defecte les entitats locals interessades, efectuaran les accions oportunes per revaloritzar i potenciar el seu ús, així com també assegurar el seu manteniment, la qualitat de les aigües i la seva correcta utilització.

Article 129 Indicadors i publicitat

1.- Amb caràcter general queda prohibida la col·locació en sòl no urbanitzable de qualsevol tipus de cartells o altres elements publicitaris, la qual cosa sens perjudici de la possibilitat d'instal·lar els rètols indicadors que siguin necessaris en la xarxa viària : indicadors de senyalització de camins, itineraris d'interès,....

2.- En conjunt, es disposaran amb criteris d'uniformitat en el disseny, dimensió i ubicació, i es considerarà la integració i adequació a l'entorn i a la qualitat visual per tal de minimitzar l'impacte paisatgístic que pogués ocasionar la seva implantació.

3.- Qualsevol rètol, cartell i senyal prevista està subjecte a llicència municipal, d'acord amb el Reial decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, sense perjudici de l'autorització d'organismes superiors competents.

4.- Queden expressament prohibits qualsevol tipus de cartell il·luminat llevat dels casos que aquest es refereixi i estigui situat en el mateix recinte de l'activitat que exerceix.

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

6.- Via pública

a.- 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.

b.- En qualsevol cas, dins la xarxa bàsica territorial i la xarxa de camins rurals, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via pública d'acord amb la legislació sectorial vigent .

c.- Els rètols d'establiments mercantils o industrials, re regiran pel que disposa l'art. 90 del Reglament General de Carreteres, i hauran de ser autoritzats per la Direcció General de Carreteres.

CAPÍTOL III Usos, edificacions i instal·lacions en sòl no urbanitzable

Article 130 Disposicions generals

1.- Els usos, edificacions i instal·lacions permesos en sòl no urbanitzable, d'acord amb la llei d'urbanisme i el seu reglament, son:

a.- Les actuacions d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural

- b.- Les edificacions necessàries per a l'explotació agropecuària (que inclouen nous habitatges si estan vinculats a una explotació agrícola, ramadera, forestal o rústica)
 - c.- L'explotació de recursos minerals
 - d.- Les estacions de subministrament de carburants o altres serveis de carretera
 - e.- Els càmpings i els aparcaments de caravanes.
 - f.- La rehabilitació de masies i cases rurals que pels seus valors calgui preservar i d'altres edificacions, per destinar-les en el marc d'un Catàleg que els municipis han d'elaborar per a usos turístics o de serveis i, només en les masies i cases rurals, a habitatge familiar.
- 2.- El PTCG considera com argument favorable per a l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en sòl no urbanitzable:
- a.- El fet que aportin qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic
 - b.- Que siguin d'interès públic.
 - c.- La reutilització i millora d'edificis existents de qualitat i localització adequades.
- L'article 2.5 del PTCG, amb la finalitat d'orientar l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en el sòl no urbanitzable en funció del tipus de sòl en el que s'han d'emplaçar, distingeix tres tipus d'intervencions:
- A. Aquelles que aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic.
 - B. Aquelles que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic.
 - C. Aquelles que són d'interès públic, d'acord amb la legislació vigent, i que s'hagin d'emplaçar en el medi rural: C1 Infraestructures lineals, C2 Elements d'infraestructures, C3 Elements d'equipament públic.
- 3.- En base als criteris establerts en el PTCG i la regulació establerta en la legislació urbanística, el POUM de Boadella i Les Escaules especifica en cada zona de sòl no urbanitzable quins d'aquests usos són admesos i en quines condicions.
- 4.- A la regulació prevista en aquestes Normes cal incorporar les prescripcions derivades de l'aplicació de la normativa sectorial.

Article 131 Condicions de posició i d'implantació dels edificis

- 1.- Els edificis s'ubicaran, dins la parcel·la, tenint en compte:
- La salvaguarda de la condició rústica dels terrenys.
 - Les possibilitats d'explotació agrícola, si escau.
 - La protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual.
 - La reducció de riscos
 - L'observança de les diverses normatives sectorials.
- 2.- Amb aquesta finalitat, les condicions de posició són les següents:
- L'edificació en una parcel·la no pot situar-se en aquelles zones de pendent igual o superior al 20 %.
 - Els bancals o marjades s'acabaran en pedra vista o amb un talús natural.
 - S'evitaran si és possible els emplaçaments que comportin l'eliminació d'arbrat.

- Les plantes ornamentals que se sembrin a l'entorn de l'edificació seran les pròpies de la zona.
 - Les zones sembrades de gespa tenen la mateixa consideració que les terrasses, a efectes d'ocupació de parcel·la. Aquest tipus d'enjardinament serà el mínim imprescindible, per tal d'evitar l'excessiu consum hídic.
 - Les construccions se separaran un mínim de 25 metres de les masses boscoses.
 - S'hauran de complir les determinacions de les zones de protecció dels sistemes viari i hídic establertes per les corresponents normatives sectorials i en la normativa urbanística d'aquest POUM.
- 3.- El regim de distàncies per a la implantació de les explotacions ramaderes a sòl urbà, sòl urbanitzable i habitatges existents, serà també aplicable per a aquests tipus de sòl i per a habitatges existents dels municipis que limiten amb el terme municipal de Boadella i Les Escaules.
- 4.- L'enrajolat o paviment de la planta baixa estarà com a màxim 1,20m per damunt del terreny natural, inclosos els de les terrasses o piscines.
- 5.- Amb el projecte d'edificació es presentarà un plànol topogràfic de l'entorn afectat per l'edificació, a escala 1/2000, com a mínim, i s'especificarà on vol ubicar-se l'edificació, justificant que l'emplaçament escollit és el millor dels possibles per ser el que menys impacte genera. Per tal de demostrar-ho es presentaran les seccions necessàries, a escala 1/200, que reforcin l'elecció de l'emplaçament de l'edificació dins la finca.
- 6.- En els terrenys agrícoles, la ubicació de les noves construccions representarà la mínima reducció de l'espai conreat. Les edificacions s'hauran de situar preferentment al peu de les muntanyes o en terrenys d'escàs valor agrícola.

Article 132 Condicions volumètriques i d'acabats

- 1.- S'hauran de tenir en compte les determinacions i els criteris establerts a l'article 2.6 de les Directrius del Paisatge de la Normativa del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG) o l'article que el seu moment el substitueixi.
- 2.- Totes les edificacions, estiguin destinades a habitatge o altres usos admesos, que no estiguin regulades pel catàleg de béns a protegir ni pel catàleg de masies, hauran de complir com a mínim les següents condicions estètiques i volumètriques:

Volumetria :

La volumetria i tipologia de l'edificació reflectirà la seva condició d'aïllada. Hauran de tenir una volumetria simple, preferentment a base de cossos rectangulars, amb l'eix longitudinal perpendicular al màxim pendent del terreny natural per tal de facilitar la seva integració.

Es mantindran les alçades màximes tan reduïdes com sigui possible en benefici del manteniment de la proporcionalitat de l'edificació i d'una major integració paisatgística

Coberta :

Les cobertes hauran de ser, preferentment, de teula ceràmica en els colors naturals de la ceràmica, exclòs el negre, amb un pendent màxim del 30 %. S'admet que un 30% com a màxim de les cobertes siguin planes, acabades amb rajols ceràmics o material d'aspecte similar.

	També s'admeten les cobertes d'altres materials, sempre que el seu acabat exterior sigui mate, no metal·litzat, i en colors de la gama de terres o verds que s'integrin a l'entorn.
Tancaments :	És obligatori el tractament com a façana de tots els paraments verticals exteriors de les noves edificacions i construccions i de les ampliacions. Com a materials d'acabament només s'han d'utilitzar els que presentin colors i textures que harmonitzin amb el paisatge de l'entorn i no introdueixin impactes cromàtics negatius. A excepció de si es troben restes de l'estructura original en les rehabilitacions d'edificis tradicionals existents, els colors a utilitzar per a cada parament exterior de les construccions seran de la gama de terres, amb colors no impactants i que s'integrin a l'entorn. Queden prohibits els colors blanc (excepte en els masos catalogats, tradicionalment d'aquest color), negre, groc, blau i vermell.
Fusteria:	La fusteria podrà ser de qualsevol material, però no presentarà un acabat metal·litzat ni colors artificials i/o llampants
Rètols:	Queda expressament prohibit qualsevol tipus de rètol, cartel o senyalització il·luminada, llevat dels casos que aquesta es refereixi i estigui situada en el mateix recinte de l'activitat que exerceix (per exemple, restaurants). Aquests elements d'il·luminació disposaran de protectors que evitin l'emissió de llum a l'hemisferi superior, tindran cura de la correcta orientació dels focus, seran energèticament eficients, i disposaran dels sistemes de regulació horària corresponent, tal com estableix la Llei 6/2001 de 31/05/2001, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En horari de nit només serà permès el funcionament de rètols lluminosos que compleixin una funció informativa necessària de localització de serveis (farmàcies, transports públics, hotels, benzineres, ...), i únicament mentre es doni el servei.
Entorn pròxim:	Els edificis i instal·lacions es mantindran en estat decorós en relació a la seva funció. No s'acumularan productes o deixalles a l'exterior, amb excepció de les de procedència agrícola, ramadera o forestal. En les edificacions agràries, ramaderes o industrials es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions arbres autòctons, amb l'objecte de minimitzar l'impacte visual de la construcció, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud.

Article 133 Condicions pròpies de les edificacions de les activitats agràries, forestals, ramaderes i d'explotació de recursos naturals.

1.- Es consideren edificacions pròpies de les activitats agràries, forestals i ramaderes totes les edificacions i/o instal·lacions necessàries pel desenvolupament de l'explotació agrícola o pecuària, com és el cas dels magatzems agrícoles i construccions auxiliars, construccions pel conreu protegit o hivernacles, instal·lacions tècniques, les instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació: magatzematge, conservació, manipulació, envasat, o la transformació de productes (fermentació, secatge, polvorització i premsat) les construccions pecuàries, les basses de rec i els pous de captació d'aigua i totes aquelles construccions de tipus no provisional que siguin necessàries per a l'explotació de l'activitat agrícola o ramadera.

2.- Es consideren construccions d'explotació de recursos naturals les de primer tractament i la selecció del material obtingut en una activitat extractiva de minerals, quan s'efectuï en el lloc d'extracció. Aquestes tasques poden ser les relacionades amb la trituració, la classificació, la barreja i l'ensacat del material i el picat de pedra.

3.- Sense perjudici del compliment del que es determina per a cadascuna de les edificacions en els apartats següents i de les limitacions establertes en cada zona, es defineixen a continuació les següents condicions generals:

- Paràmetres:

Ocupació màxima : 500 m²

Sostre màxim : 1.000 m²

- La seva ubicació haurà de respectar les distàncies mínimes i les determinacions de les zones de protecció establertes en la normativa sectorial corresponent i en la normativa urbanística d'aquest POUM.
- Les construccions es separaran un mínim de 25 metres de les masses boscoses per a la prevenció d'incendis forestals.

4.- Segons els tipus de construcció de que es tracti hauran de complir les condicions que s'estableixen en els següents apartats.

5.- Els petits magatzems d'eines hauran de complir les següents condicions:

- a) Només es permetran quan estiguin vinculats a una explotació agrícola o a una zona d'hortes.
- b) Únicament se n'admet un per parcel·la.
- c) Donaran compliment a les condicions d'integració paisatgística establertes en l' Article 132 d'aquesta normativa.
- d) La separació mínima a veïns serà de 5 metres.
- e) La superfície màxima serà de 9,00 m².
- f) L'alçada màxima de l'edificació serà de 2,70 m.
- g) No podran tenir finestres admetent-se com a única obertura la de la porta d'accés. No podran tenir xemeneies.
- h) Els paraments hauran de ser de pedra vista o arrebossats de coloració dins la gamma dels terres, amb colors no llampants i que s'integrin a l'entorn. Queden prohibits els colors blanc, negre, groc, blau i vermell.
- i) No serà preceptiu la redacció d'un Estudi d'impacte i integració paisatgística.

6.- Construccions pròpies d'una activitat ramadera intensiva.

- a) No s'admeten noves explotacions de ramaderia intensiva en tot el terme municipal.
- b) S'admet únicament l'ampliació de les activitats de ramaderia intensiva existents implantades legalment en el territori sempre i quan estiguin sotmeses al règim de comunicació d'acord amb l'annex III de la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

Les propostes d'ampliació s'hauran d'ajustar al conjunt de normativa sectorial aplicable, i a la Guia d'integració paisatgística de construccions agràries editada l'any 2010 pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, juntament amb el Col·legi oficial d'Enginyers tècnics agrícoles i perits agrícoles de Catalunya i la Fundació de l'Enginyeria agrícola Catalana.

- c) Les dimensions de les edificacions s'ajustaran als requeriments mínims que es defineixin i justifiquin per mitjà dels projectes corresponents. El sostre total resultant de les ampliacions de l'activitat es fixa en les disposicions zonals establertes en l'Article 142 .
- d) Les ampliacions estaran subjectes al compliment de les distàncies següents:

En relació a les distàncies per a la seva ubicació s'ha de complir la normativa sectorial vigent en aquesta matèria per a cada sector econòmic, sempre mantenint una distància mínima de 500 metres al límit de sòl classificat com a sòl urbà o sòl urbanitzable:

- Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes.
- RD 324/2000, de 3 de març, pel que s'estableixen les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcínes (1.000m a qualsevol límit de sòl classificat com a sòl urbà o sòl urbanitzable).
- RD 1084/2005, de 16 de setembre, d'ordenació de l'avicultura de carn.
- RD 1547/2004, de 25 de juny, pel que s'estableixen normes d'ordenació de les explotacions cunícoles.
- RD 209/2002, de 22 de febrer, pel que s'estableixen normes d'ordenació de les explotacions apícoles.
- RD 804/2011, de 10 de juny, pel que es regula l'ordenació zootècnica, sanitària i de benestar animal de les explotacions equines i s'estableix el pla sanitari equí.

Les distàncies s'amidaran des de l'edificació més propera al nucli habitat incloent fosses o altres instal·lacions de tractament del producte o dels residus.

Les edificacions s'hauran de situar respectant les següents distàncies:

- 25 metres del límit de parcel·la i de les masses forestals
- 50 m dels marges de les vies locals,
- 100 metres de les vies generals,
- 150 metres de l'eix de les autovies i vies convencionals a doble calçada,
- 100 metres de les zones fluvials dels rius i rieres.

Aquestes distàncies es poden disminuir justificadament, com a màxim en un 50%, en aquells casos d'edificacions de necessària ubicació en una parcel·la en que la configuració del territori les faci inabastables.

En qualsevol cas s'hauran de complir les determinacions de les zones de protecció de sistemes establertes en aquest POUM i les determinacions de la normativa sectorial en quant a les distàncies entre diferents explotacions i resta d'elements.

- e) En relació a les dejeccions derivades de les ampliacions hauran de preveure alguna de els següents mesures correctores:
- Que les dejeccions s'apliquin en terres situades fora de les zones vulnerables.
 - Que es realitzi un tractament que elimini una quantitat de nitrogen equivalent al total produït en la nova explotació, o ampliació o un tractament que produeixi un producte que es comercialitzi com a fertilitzant o com a substrat.
 - Que les dejeccions es lliurin a un gestor de residus.
 - Que les dejeccions s'apliquin en la seva totalitat en terres que són cultivades pel titular de l'explotació ramadera, en règim de propietat o en règim d'arrendament rústic amb durada mínima de 8 anys des que es presenta el pla de gestió de dejeccions ramaderes o la seva modificació i constin en la seva declaració única agrària.
 - Que es tracti d'explotacions ramaderes ecològiques o explotacions extensives.
 - Que les dejeccions s'apliquin en terres ubicades en ZV-B si les terres on s'apliquen tenen un contingut de fòsfor (P, mètode Olsen) inferior a 80 mg P/ kg sòl. La gestió de la fertilització d'aquestes terres s'ha de basar en una anàlisi dels sòls, de manera que no se superi el líndar de P esmentat.
 - Que es tracti de trasllats de capacitat de bestiar procedent d'una explotació situada en ZV a una explotació de la mateixa persona titular, fins a la quantitat de nitrogen que resulti de sumar el nitrogen de referència de l'explotació que cessa a l'explotació que amplia capacitat. Per poder permetre ampliació, l'explotació que cessa l'activitat ha de constar inicialment com a activa en el Registre d'explotacions ramaderes del departament competent en matèria de ramaderia, i en la tramitació de l'expedient de trasllat de capacitat s'ha de tramitar la baixa definitivament d'aquest Registre.

7.- Les edificacions destinades a la implantació de nuclis zoològics es regiran específicament per les següents prescripcions:

- a) En relació a les distàncies per a la seva ubicació s'ha de complir la normativa sectorial vigent, sempre mantenint una distància mínima de 500 metres al límit de sòl classificat com a sòl urbà o sòl urbanitzable.
- b) S'admeten nuclis zoològics correctament legalitzats segons la normativa sectorial. Els nuclis zoològics s'han d'inscriure en el Registre de Nuclis Zoològics del departament competent.

Es consideraran nuclis zoològics els establiments que puguin ésser autoritzats en sòl no urbanitzable classificats en l'article 3, apartats 1,2,3 i 4 de l'Ordre de 28 de novembre de 1988, de creació del Registre de nuclis zoològics de Catalunya, o la normativa que en el seu moment la substitueixi.

- c) Els nuclis zoològics s'ajustaran al que s'estableix a la normativa sectorial i hauran de justificar la no aplicació de nitrats al terme municipal de Boadella i Les Escaules de forma intensiva o el compliment d'alguna de les condicions de gestió de dejeccions establertes en l'article 20.1.a del Decret 136/2009, d'1 de setembre, d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes.

En qualsevol cas, hauran de complir la normativa específica del sector i es tramitaran seguint el procediment previst a la Llei d'urbanisme i el seu reglament.

8.- Les edificacions destinades a la implantació de les altres activitats no estrictament considerades nucli zoològic es regiran específicament per les següents prescripcions:

- a) En relació a les distàncies per a la seva ubicació s'ha de mantenir una distància mínima de 500 metres al límit de sòl classificat com a sòl urbà o sòl urbanitzable.
- b) Allotjament d'animals per donar servei a tercers i cria d'animals en general (gosses, activitat ramadera, etc). Són equipaments no compatibles amb els usos urbans i que estan subjectes a la tramitació urbanística mitjançant un Projecte d'Actuació Específica – PAE-
- c) Allotjament d'animals d'ús propi (gossos de caça, etc). Subjectes a llicència municipal sempre que no superin els llindars urbanístics aplicables en sòl no urbanitzable.

Article 134 Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'interès públic

1.- El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic les activitats o els equipaments públics determinats a la Llei d'urbanisme.

Són d'interès públic:

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

2.- L'autorització de l'activitat o equipament i de les seves construccions estarà condicionada a la valoració que faci la Comissió Territorial d'Urbanisme respecte la necessitat de situar l'actuació proposada d'interès públic en el medi rural. S'hauran de sotmetre al procediment regulat a la Llei d'urbanisme i el seu reglament.

3.- En els casos de construccions per a les actuacions assenyalades en les lletres a) i b) no es permet la seva ubicació a menys de 50 m dels marges de les vies locals, ni a menys de 100 metres de les generals ni a menys de 150 metres de l'eix de les autovies i vies convencionals a doble calçada ni a menys de 100 metres de les zones fluvials dels rius i rieres.

Aquestes distàncies, que es consideren com els mínims desitjables, es poden disminuir justificadament en aquells casos d'edificacions d'interès públic de necessària ubicació en una parcel·la en que la configuració del territori les faci inabastables. En qualsevol cas s'hauran de complir les determinacions de les zones de protecció establertes en aquesta normativa i les determinacions de la normativa sectorial.

4.- Les construccions i instal·lacions seran les mínimes imprescindibles per a l'ús a que es destinin.

- 5.- Les infraestructures lineals hauran de tenir en compte les determinacions i els criteris establerts a l'article 2.7 de les Directrius del Paisatge de la Normativa del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG) o l'article que el seu moment el substitueixi.

Article 135 Condicions pròpies de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres, infraestructures i serveis públics

- 1.- Condicions generals de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques.
 - a.- D'acord amb el que preveu l'apartat 6d de l'article 47 del MTRLUC, es podran autoritzar en el Sòl No Urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques.
 - b.- En la sol·licitud de llicència de les edificacions i instal·lacions vinculades a l'execució de les obres públiques caldrà justificar la necessitat de les construccions o instal·lacions que es projectin, així com indicar les zones afectades i les mesures correctores previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics. No seran autoritzades aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.
 - c.- En el projecte que s'acompanyi per l'execució d'obres definides en el punt anterior, quan aquestes tinguin caràcter provisional haurà d'incorporar les condicions i dotació econòmica per restituir els terrenys en que s'emplantin a la situació prèvia a l'execució de les obres provisionals esmentades.
- 2.- Condicions de les Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals i gas i instal·lacions de telecomunicacions
 - a.- Caldrà que les instal·lacions fixes de dipòsit o elevació es disposin amb criteris d'encobriment, sia enterrant-les o amb tractament vegetal. Quan aquestes necessitin complementàriament edificació d'habitatge serà necessari un tractament d'edificació tradicional integrat a l'entorn. Els mateixos criteris seran d'aplicació pel que fa al tancament exterior. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions es tractarà amb criteris de paisatge i vegetació adequades a les característiques de l'indret.
 - b.- L'admissió de les instal·lacions que es proposin, o la legalització de les existents, es farà mitjançant Pla Especial o Projecte, segons el cas, que contempla la seva necessitat, l'àmbit d'ocupació necessari l'estudi d'alternatives de localització i elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge i el tractament edificatori i paisatgístic adequat a l'entorn, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar segons la zona on es situï.
 - c.- Les instal·lacions de transport (canonades) es desenvoluparan mitjançant Projecte d'urbanització on s'analitzi la necessitat i adaptació del traçat i s'avaluïn les alternatives possibles, justificant l'elecció de menor impacte, especificació de les condicions tècniques menys lesives i tractament de restauració.
 - d.- Les antenes de telefonia mòbil i altres instal·lacions d'infraestructures de radiocomunicacions en sòl rural s'ajustaran a allò que estableixi el POAIR de l'Alt Empordà
 - e.- Les diferents instal·lacions en matèria de telecomunicacions que s'implantin en els diferents tipus de sòl hauran de complir les determinacions legals sectorials de la legislació vigent en cada moment.
- 3.- Condicions del creuament del sòl no urbanitzable per línies aèries de transport elèctric d'alta tensió

- a.- Cas d'haver-se de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies de transport elèctric, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls.

En tots els casos serà la normativa vigent en matèria d'avaluació d'impacte ambiental de projectes.

- b.- Per regular el seu traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran Plans Especials. Caldrà incorporar en aquests instruments de Planejament estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva al medi. Alhora caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic. Està prohibida la utilització d'herbicides, ja que tots els sòls necessiten una protecció del mantell vegetal apropiada en cada cas. També resten prohibits els dissenys de torre que potencialment comportin riscos d'electrocució de les aus.
- c.- La implantació de línies elèctriques en sol no urbanitzable, comportarà que es dugui a terme l'avaluació d'impacte ambiental en els casos que determini la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

4.- Condicions per les instal·lacions d'aprofitament d'energies renovables

- a.- Les instal·lacions de captació d'energies renovables (eòliques, solars geotèrmiques, hidràuliques...) de capacitat major de 250Kw, es consideren construccions d'utilitat pública. Per tant, per a la seva ubicació, caldrà redactar un Pla especial urbanístic que haurà de complir les prescripcions fixades a l'Article 134 d'aquesta Normativa.
- b.- Les de potència inferior es podran realitzar lligades a qualsevol construcció amb alguna activitat autoritzada, donant compliment a les normes d'ubicació d'instal·lacions i a la volumetria general de l'edifici.
- c.- Només es podrà ubicar instal·lacions d'energia eòlica en els àmbits on és permès d'acord amb el Pla territorial sectorial de la implantació ambiental de l'energia eòlica a Catalunya, regulat per Decret 147/2009, de 22 de setembre, pel qual es regulen els procediments administratius aplicables per a la implantació de parcs eòlics i instal·lacions fotovoltaïques a Catalunya.

5.- Condicions de les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.

- a.- Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.
- b.- La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.
- c.- Els projectes per a aquestes actuacions s'hauran de sotmetre al procediment regulat a la Llei d'urbanisme i el seu reglament.
- d.- Les estacions de subministrament de carburants i de prestació de serveis de la xarxa viària només s'admeten vinculades a la carretera N-260 o a la futura A-26. S'admeten únicament en planta baixa amb una ocupació en edificació i coberts màxima de 500 m² i s'hauran de separar entre elles un mínim de 2.500 metres.

Article 136 Condicions generals de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural

- 1.- S'entén per habitatge rural aquell directament vinculat funcionalment a l'explotació agrícola, ramadera o forestal de la finca on s'emplaça.
- 2.- Els habitatges en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla, les següents condicions:
 - a.- L'ampliació o construcció d'un habitatge en sòl no urbanitzable ha d'estar forçosament vinculat a una explotació agrícola o forestal i a més cal que justifiquin la seva necessitat en funció de vigilància, assistència, gestió o control derivades o exigides per les característiques de l'explotació.
 - b.- L'autorització d'edificacions vinculades a usos agraris i, excepcionalment, noves edificacions unifamiliars aïllades en terrenys forestals, s'ha de condicionar a que l'edificació es faci en una parcel·la coincident, com a mínim, amb la unitat mínima de producció forestal (25 ha) i no es produeix un impacte ecològic en la construcció ni en les obres d'infraestructura complementària d'acord amb la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya.
 - c.- La consolidació, ampliació o nova construcció d'una edificació estarà condicionada a la inscripció de la indivisibilitat de la finca en el Registre de la Propietat. En el cas que la construcció es vinculï a la titularitat única de terrenys discontinus que formen part d'una unitat orgànica, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la inedificabilitat de les altres parcel·les.
 - d.- En les finques que compleixin la condició de superfície mínima de conreu i tinguin un habitatge rural, podrà autoritzar-se l'ampliació de l'habitatge existent per a un nou habitatge rural com a ampliació del programa familiar, sense segregar la finca original, sempre que es justifiqui per necessitats de l'explotació agrícola o forestal i que el nou habitatge es configuri constituint un conjunt arquitectònic compostat amb l'edificació existent, be reformant cossos d'edificació annexes, be conformant un nou volum junt a l'actual.
 - e.- Les edificacions de nova planta, les ampliacions i reformes d'edificacions existents respondran a les tipologies existents en la zona o, en tot cas, es faran interpretacions ajustades utilitzant materials de construcció i colors adequats a l'entorn.
- 3.- La superfície dels nous habitatges familiars en sòl no urbanitzable es limitarà a les necessitats del programa funcional amb una superfície màxima de 200 m² més 50 m² d'edificació auxiliar. En cap cas s'admetran edificacions en parcel·les inferiors a 10.000 m² en sòl qualificat d'espai agrari o 25.000 en sòl qualificat d'espai forestal.
- 4.- Condicions de localització: les noves construccions es localitzaran sempre en terrenys amb pendent inferior al 20% i es separaran una distància mínima de 10 m respecte els límits dels camins, 30 m respecte el torrents i rieres assenyalades en aquest Pla i un mínim de 6 m respecte la resta de les partions de la finca.

CAPÍTOL IV Qualificació urbanística del sòl no urbanitzable

Article 137 Regulació del sòl no urbanitzable

- 1.- El sòl no urbanitzable delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquest títol, així com per les específiques i concretes definides per a cada zona,

i per a cada sistema, recollides en aquestes Normes, i en el seu cas, per les determinacions que estableixin els Plans Especials que el desenvolupin.

2.- Aquest Pla estableix les determinacions generals que regulen el Sòl No Urbanitzable sense perjudici de l'aplicació de les determinacions del Pla Territorial i la legislació sectorial vigent corresponent per raó de la matèria que es tracti i aquelles determinacions que disposin les altres Administracions competents en cada matèria, que prevaldran sobre les determinacions d'aquest POUM en cas de incoherències.

3.- L'ordenació del Sòl No Urbanitzable es realitza en base a la qualificació urbanística del sòl, mitjançant la caracterització del sòl en Sistemes i Zones. Igualment l'ordenació del sòl no urbanitzable es regula a través de les proteccions mediambientals i la definició dels elements bàsics del sòl no urbanitzable que aquest Pla estableix.

4.- El POUM distingeix en el sòl no urbanitzable l'espai agrari, l'espai forestal i l'espai fluvial. I estableix subclaus en aquests espais, corresponents a les categories de sòl proposades en el PTCG per al municipi:

Clau 7 - Espai agrari :

Clau 7a Espai agrari en sòl de protecció especial

Clau 7b Espai agrari en sòl de protecció territorial

Clau 8 - Espai forestal

Clau 8a Espai forestal en sòl de protecció especial

Clau 8b Espai forestal en sòl de protecció territorial

Clau 9 - Espai fluvial

5.- A part de les tipologies del sòl no urbanitzable establertes a partir de les figures de planejament territorial, el present POUM regula en detall en el Catàleg de Bens a protegir els elements i espais d'interès ecològic i natural, com a elements del Patrimoni Natural, per tal d'establir unes condicions específiques, delimitades a partir de les vocacions dels valors i funcions del territori. En el catàleg de bens es llista i descriu els elements i espais d'interès ecològic i natural.

6.- Pel que fa referència a l'establiment i regulació dels sistemes en el sòl no urbanitzable, s'estarà a les condicions que es determinen de forma general en el TÍTOL IV d'aquestes normes.

SECCIÓ 1 Els espais oberts del planejament territorial

Article 138 Categories de sòl

1.- El Pla Territorial de les Comarques Gironines determina per a Boadella i Les Escaules dues categories de sòl en els espais oberts:

a.- Sòl de protecció especial

b.- Sòl de protecció territorial

2.- Els sòls de protecció especial es defineixen en base als valors naturals o de connectivitat ecològica, o per la localització en el territori. Boadella i Les Escaules forma part del connector fluvial de la Muga, connector ecològic lineal que afavoreix la continuïtat dels fluxos biològics i ecològics entre els massissos pirinencs i el litoral.

3.- Els sòls de protecció territorial d'interès agrari i paisatgístic, ates que es tracta d'àrees d'activitats agràries d'interès per al territori, de terrenys que aporten paisatges significatius i

identitaris de l'àmbit territorial i de terrenys molt poc contaminats per l'edificació, convé mantenir com a espais no urbanitzats estructuradors de l'ordenació del territori.

Article 139 Regulació del sòl de protecció especial

- 1.- El sòl de protecció especial ha de mantenir la condició d'espai no urbanitzat.
- 2.- En relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels apartats 4 i 6 de l'article 47 del MTRLUC, i dels articles concordants del RLU, s'entén que el sòl de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al qual fa referència l'apartat 5 de l'article esmentat i que són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial.
- 3.- En el sòl de protecció especial, només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:
 - a.- Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla, la qual cosa comporta el compliment de les especificacions que s'assenyalen a l'apartat 7 del present article. Aquestes edificacions corresponen al tipus A de l'Article 130 de la present normativa.
 - b.- Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del MTRLUC quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl. Aquestes edificacions o instal·lacions corresponen als tipus B i C de l' Article 130 .
- 4.- En el sòl classificat com de protecció especial que es destini a activitats agràries, s'entén com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió les necessàries per a l'agricultura a cel obert i la ramaderia extensiva, tal com els coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveuen el punt 6 a) i b) de l'article 47 del MTRLUC i els articles concordants del RLU
- 5.- Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats, autoritzables considerades del tipus B en l' Article 130 requereixen, per a ser autoritzades, la incorporació a l'Estudi d'impacte i integració paisatgística, per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl, sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8.
- 6.- Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i han d'evitar interferir els connectors ecològics, corredors hidrogràfics, i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic) i cultural. Quan el sòl de protecció especial es destini a activitats agràries, caldrà adoptar també solucions que minimitzin l'impacte a les explotacions agràries i les seves infraestructures. L'estudi d'impacte ambiental quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra ha de tenir en compte la circumstància de la seva ubicació en sòl de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental és preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial.

7.- L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial ha de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi ha de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir i el possible impacte de l'activitat.

- a.- Vegetació i hàbitats de l'entorn
- b.- Fauna de l'entorn
- c.- Valor edafològic
- d.- Funcions de connector biològic
- e.- Estabilitat del sòl
- f.- Funcions hidrològiques
- g.- Connectivitat territorial
- h.- Gestió dels residus
- i.- Accessibilitat i necessitat de serveis
- j.- Increment de la freqüentació
- k.- Patrimoni cultural i històric
- l.- Patrimoni geològic
- m.- Zones humides
- n.- Paisatge
- o.- Qualitat atmosfèrica
- p.- Millora esperada de l'espai protegit
- q.- Valor productiu agrari

8.- En tot cas, les dimensions de l'àrea de sòl –superfície, amplada,...- seran determinants en la valoració dels efectes de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial.

9.- Als espais de protecció especial destinats a la producció agrària s'ha d'afavorir l'ambientalització de les activitats agrícoles i ramaderes, principalment pel que fa al manteniment i millora de les taques de vegetació natural (reticles, tanques verdes, illes de vegetació, mosaics i altres) i a la incorporació de mesures agroambientals, d'acord amb les polítiques agràries i els instruments de suport i finançament existents. Els departaments competents han de definir projectes de restauració i de foment amb aquests objectius per tal que les reposicions no gravin significativament l'activitat agrària.

10.- Les activitats extractives que tinguin lloc en el sòl de protecció especial es regeixen per allò establert a l'Article 203

11.- El conjunt de Masses forestals (d'acord amb la Llei forestal de Catalunya) del municipi a part de la seva qualificació urbanística resten subjectes a la Llei 6/1988, forestal de Catalunya.

12.- Per realitzar qualsevol acció en aquest sector cal sol·licitar informe al Servei de Fauna, Flora i Animals de Companyia de la Direcció General del Medi Natural, ja que el terme municipal de Boadella i Les Escaules és un hàbitat potencial d'espècies d'aus protegides (el municipi s'inclou en l'hàbitat potencial de l'esparver cendrós i l'àguila cuabarrada, espècies incloses a l'annex 1 de la Directiva 2009/147/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 30 de novembre, relativa a la conservació de les aus silvestres).

13.- D'acord amb el que especifica l'article 50 de la Llei 43/2003, de 21 de novembre de Monts, En els terrenys forestals cremats, queda prohibit el canvi d'ús forestal almenys durant els 30 anys.

14.- D'acord amb el que especifica l'article 2.1. de l'Ordre de 5 de novembre de 1984. sobre protecció de plantes de flora autòctona amenaçada a Catalunya, qualsevol tipus d'afectació a les plantes protegides i regulades, requerirà el corresponent informe de l'òrgan competent, en aquest cas el Departament de Medi Ambient i Habitatge, per tal de detectar possibles afectacions a flora protegida i regulada.

Article 140 Regulació del sòl de protecció territorial

1.- El sòl de protecció territorial resta subjecte a les limitacions que estableix l'article 47 del MTRLUC a les condicions que es deriven dels motius que en cada cas justifiquen la seva consideració com a sòl de protecció territorial d'interès agrari i paisatgístic. Així mateix, s'ha de tenir en compte les recomanacions que s'assenyalen a l'apartat 2 d'aquest article.

2.- L'autorització relativa a les edificacions que podrien ser admissibles d'acord amb la legislació urbanística i l'execució d'infraestructures que s'empara en la legislació sectorial han de tenir en compte les següents recomanacions referides als tipus d'intervenció que estableix l'Article 130

- a.- A. Autorització admissible d'acord amb la parcel·lació i la morfologia de l'espai.
- b.- B. Autorització especialment condicionada a la seva correcta integració paisatgística i inserció territorial. Factor favorable si forma part d'una finca molt més gran que l'espai que ocupa i contribueix de forma demostrable a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.
- c.- C1. Autorització admissible. Exigència d'assegurar la permeabilitat necessària i el mínim impacte sobre l'estructura de les parcel·les agràries i sobre les infraestructures necessàries per desenvolupar l'activitat agropecuària. Especial atenció a la integració paisatgística.
- d.- C2. Autorització admissible. Especial atenció a la integració paisatgística. Factor favorable si es tracta d'activitats complementàries a les pròpies de la producció agrària per ajudar a mantenir l'activitat agrícola del conjunt de la finca i, en el cas de les plantes solars, si s'ubiquen sobre sòls de secà o baixa productivitat.
- e.- C3. Autorització excepcional i si no existeixen alternatives raonables en sòl de protecció preventiva o en contigüitat amb els assentaments existents. Especial atenció a la integració paisatgística.

3.- Les autoritzacions d'edificació i l'execució d'infraestructures a què fa referència l'apartat anterior, han d'observar, a més de les recomanacions assenyalades, els criteris generals i les normatives que s'aprovin en les matèries que s'assenyalen en aquest apartat:

- a.- Per a l'autorització de les edificacions dels tipus B, C2, C3 cal considerar la possibilitat que s'ubiquin en sòl de protecció preventiva i la preferència de reutilització d'edificacions existents.
- b.- S'aplicarà sempre el criteri que l'edificació o infraestructura, per la seva localització i característiques, afectin el menys possible la potencialitat funcional de l'àrea de sòl d'acord amb la tipificació adoptada dins del sòl de protecció territorial.
- c.- Si bé l'exigència d'integració paisatgística cal extremar-la en el sòl d'interès agrari i/o paisatgístic, totes les intervencions estan subjectes a les disposicions que el Pla estableix en aquesta matèria.

- d.- L'aprovació de les Directrius del paisatge corresponent a l'àmbit del Pla comporta la incorporació de criteris i normes addicionals a les recomanacions assenyalades en l'apartat anterior.
 - e.- Les disposicions d'un pla sectorial per a la preservació dels terrenys d'interès agrari ha de complementar, si s'escau, les regulacions establertes en l'apartat anterior, en tot allò que sigui d'aplicació.
- 4.- Les limitacions i altres regulacions del sòl de protecció territorial per raó de riscos o afectacions s'estableixen a l'Article 34

SECCIÓ 2 Espai agrari (clau 7)

Article 141 Definició i subzones

Aquest pla qualifica com a espai agrari aquells sòls destinats principalment a l'activitat agrícola en el moment de la seva classificació. El POUM estableix dues subclaus, corresponents a les categories de sòl proposades en el PTCG per al municipi:

- Clau 7a Espai agrari en sòl de protecció especial. Comprèn els sòls agrícoles considerats en el PTCG : sòls de protecció especial i sòls amb valor connector.
- Clau 7b Espai agrari en sòl de protecció territorial. Comprèn els sòls agrícoles considerats sòls de protecció territorial en el PTCG.

Article 142 Regulació

a. Regulació de la finca

Finca mínima	D'acord amb l'Article 124
Moviments de terres	D'acord amb l'Article 122
Tanques	D'acord amb l'Article 125 i Article 126
Arbrat	D'acord amb l'Article 127
Rompudes	D'acord amb l'Article 123

b. Condicions de l'edificació

Autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures	D'acord amb les descripcions establertes en l'article 2.5 del PTCG, s'estableixen les següents limitacions en funció de la subzona:						
	<table> <tr> <td>Subzona 7a</td><td>D'acord amb l'Article 139</td></tr> <tr> <td></td><td><i>Correspon a l'article 2.7 del PTCG</i></td></tr> <tr> <td></td><td><i>Els sòls inclosos al connector ecològic AE11 delimitat als plànols 0.5 i ISA-C.1 del Pla</i></td></tr> </table>	Subzona 7a	D'acord amb l'Article 139		<i>Correspon a l'article 2.7 del PTCG</i>		<i>Els sòls inclosos al connector ecològic AE11 delimitat als plànols 0.5 i ISA-C.1 del Pla</i>
Subzona 7a	D'acord amb l'Article 139						
	<i>Correspon a l'article 2.7 del PTCG</i>						
	<i>Els sòls inclosos al connector ecològic AE11 delimitat als plànols 0.5 i ISA-C.1 del Pla</i>						

territorial parcial de les Comarques Gironines es regularan d'acord amb l'article 2.22 de la normativa del Pla territorial parcial.

Subzona 7b

D'acord amb l'Article 140

Correspon a l'article 2.9 del PTCG

Paràmetres de l'edificació

Es determinen en l'Article 133 en funció de l'ús

Condicions volumètriques i d'acabats

D'acord amb l'Article 132

c. Condicions d'ús

	Usos	Limitacions
Usos principals	Conreus a camp obert	
Usos compatibles	Vivers i hivernacles	Amb una ocupació màxima del 10% de la finca (no comptabilitza com a sostre)
	Forestal extensiu	Reforestació prioritària amb espècies autòctones, evitant les espècies bioinvasores descrites a l'Article 127 Requerirà d'un informe tècnic.
	Ramaderia extensiva	
	Forestal intensiu	
	Ambiental	
	Lleure	
	Ramaderia intensiva	No s'admeten noves explotacions de ramaderia intensiva en tot el terme municipal. En la subzona 7a. Només es permeten les ampliacions d'edificacions existents i fins a un sostre màxim de 2.500 m2. En la subzona 7b. Només es permeten les ampliacions d'edificacions existents i fins a un sostre màxim de 5.000 m2.

Usos compatibles

Subjectes als procediments establerts als articles 48, 48bis i 49 del TRLUC o equivalents que els substitueixin o desenvolupin.

Ramaderia intensiva

En la subzona 7b. Ampliacions d'edificacions existents de sostre superior a 5.000 m2.

Habitatge

Lligat a l'explotació (familiar i temporers)

Agroindústria

Informe favorable del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació.

Magatzem

Estudi de mobilitat, pel que fa als accessos, aparcaments i afectacions.

Càmping

Limitacions de l'Article 196 d'aquesta normativa.

Pla especial urbanístic i Informe de l'òrgan competent en matèria de turisme.

Allotjament per a activitats amb infants i joves.

Equipaments permesos en SNU

Serveis tècnics i ambientals

Aparcament

Gasolineres

Viari, Ferroviari i Aeri.

Tramitacions específiques.

Incloues les construccions vinculades a la seva execució i manteniment

Extractiu

Limitacions a l' Article 203 d'aquesta normativa.

Acabada l'explotació, el terreny afectat tornarà a la seva imatge, configuració aparent, i ús anterior a l'explotació.

Usos prohibits

La resta dels assenyalats a la SECCIÓ 2 TÍTOL VIII CAPÍTOL II Els paràmetres d'ús

Es prohibeixen especialment els aparcaments de caravanes, autocaravanes i remolcs-tenda.

SECCIÓ 3 Espai forestal (clau 8)

Article 143 Definició i subzones

Comprèn aquells sòls que pels seus valors forestals, actuals o potencials, han d'ésser preservats de qualsevol activitat que en pugui perjudicar les seves condicions naturals. La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és assegurar-ne la seva conservació, regeneració i millora mitjançant una gestió forestal sostenible que asseguri la biodiversitat i la reducció del risc d'incendi. El POUM estableix dues subclaus, corresponents a les categories de sòl proposades en el PTCG per al municipi:

- Clau 8a Espai forestal en sòl de protecció especial. Comprèn els sòls forestals considerats en el PTCG : sòls de protecció especial i sòls amb valor connector.
- Clau 8b Espai forestal en sòl de protecció territorial. Comprèn els sòls forestals considerats sòls de protecció territorial en el PTCG.

Article 144 Regulació

d. Regulació de la finca

Finca mínima	D'acord amb l'Article 124
Moviments de terres	D'acord amb l'Article 122
Tanques	D'acord amb l'Article 125 i Article 126
Arbrat	D'acord amb l'Article 127
Rompudes	D'acord amb l'Article 123

e. Condicions de l'edificació

Autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures	D'acord amb les descripcions establertes en l'article 2.5 del PTCG, s'estableixen les següents limitacions en funció de la subzona:	
	Subzona 8a	D'acord amb l'Article 139
		<i>Correspon a l'article 2.7 del PTCG</i>
		<i>Els sòls inclosos al connector ecològic AE11 delimitat als plànols O.5 i ISA-C.1 del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines es regularan d'acord amb l'article 2.22 de la normativa del Pla territorial parcial.</i>
	Subzona 8b	D'acord amb l'Article 140

Correspon a l'article 2.9 del PTCG

Paràmetres de l'edificació	Es determinen en l'Article 133 en funció de l'ús
Condicions volumètriques i d'acabats	D'acord amb l'Article 132

f. Condicions d'ús

Usos principals	Forestal extensiu
Usos compatibles	Ramaderia extensiva Ambiental Lleure

Usos compatibles

Subjectes als procediments establerts als articles 48, 48bis i 49 del TRLUC o equivalents que els substitueixin o desenvolupin.

Agroindústria
Magatzem

Exclusivament per a la transformació del producte forestal.

Informe favorable del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació.

Estudi de mobilitat, tant pel que fa als accessos, aparcaments i afectacions.

Allotjament per a activitats amb infants i joves.

Equipaments permesos en SNU

Serveis tècnics i ambientals

Viari, Ferroviari i Aeri.

Tramitacions específiques.

Incloses les construccions vinculades a la seva execució i manteniment

Extractiu

Limitacions a l' Article 203 d'aquesta normativa.

Es permetrà un front d'extracció obert de 2Has com a màxim.

Acabada l'explotació, el terreny afectat tornarà a la seva imatge, configuració aparent, i ús anterior a l'explotació.

Usos prohibits	La resta dels assenyalats a la SECCIÓ 2 TÍTOL VIII CAPÍTOL II Els paràmetres d'ús Es prohibeixen especialment els aparcaments de caravanes, autocaravanes i remolcs-tenda.
-----------------------	--

SECCIÓ 4 Espai fluvial (clau 9)

Article 145 Definició i subzones

Comprèn els entorns que conformen el paisatge pròxim a la Muga. Aquesta zona admet els usos agrícoles i forestals que respectin l'orografia existent i evitin l'erosió. A diferència del sistema Hídrogràfic definit en aquesta Normativa, aquesta qualificació té característiques d'espai privat.

No s'estableixen subzones. El PTCG considera aquests terrenys en sòl de protecció especial i en sòl amb valor connector.

Article 146 Regulació

g. Regulació de la finca

Finca mínima	D'acord amb l'Article 124
Moviments de terres	D'acord amb l'Article 122
Tanques	D'acord amb l'Article 125 i Article 126
Arbrat	D'acord amb l'Article 127

h. Condicions de l'edificació

Autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures	No es permet cap tipus de nova edificació llevat dels serveis tècnics d'interès públic destinats a la captació, regulació o depuració d'aigües. Els sòls inclosos al connector ecològic AE11 delimitat als plànols O.5 i ISA-C.1 del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines es regularan d'acord amb l'article 2.22 de la normativa del Pla territorial parcial.
---	---

i. Condicions d'ús

Usos principals	Forestal extensiu Forestal intensiu
Usos compatibles	Ramaderia extensiva Ambiental

	Lleure	
	Conreus a camp obert	Limitada als conreus existents
Usos compatibles		
Subjectes als procediments establerts als articles 48, 48bis i 49 del TRLUC o equivalents que els substitueixin o desenvolupin.	Serveis tècnics i ambientals	Justificació de l'interès públic d'acord amb els criteris establerts al TRLUC.
	Viari, Ferroviari i Aeri.	Tramitacions específiques.
Usos prohibits	La resta dels assenyalats a la SECCIÓ 2 TÍTOL VIII CAPÍTOL II Els paràmetres d'ús	
	Es prohibeixen especialment els aparcaments de caravanes, autocaravanes i remolcs-tenda.	

TÍTOL VIII PARÀMETRES URBANÍSTICS

CAPÍTOL I Classificació o regulació dels paràmetres d'ordenació de l'edificació

SECCIÓ 1 Disposicions generals

Article 147 Paràmetres reguladors

- 1.- L'ordenació dels diferents àmbits urbans i de les condicions d'aplicació del present POUM es defineixen per a cada zona segons tres tipus de paràmetres reguladors:
 - a.- Paràmetres que regulen les condicions de la parcel·la (inclouen les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per a poder-se incorporar al procés urbà).
 - b.- Paràmetres que regulen l'edificació (inclouen aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i de l'edificació).
 - c.- Paràmetres reguladors d'usos i d'activitats (inclouen aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent a la seva funció urbanística o a la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar).
- 2.- Els paràmetres definits en aquest títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones excepte quan aquestes els determinin amb major concreció.
- 3.- Aquests paràmetres comuns d'ordenació i ús s'entenen únicament aptes per aquells sòls urbans o urbanitzables. En el sòl no urbanitzable i d'acord amb la seva pròpia naturalesa aquest POUM estableix en el corresponent articulat els paràmetres i les condicions específiques que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

SECCIÓ 2 Disposicions que regulen la parcel·lació

Article 148 Parcel·la i parcel·lació

- 1.- Parcel·la és la porció de sòl edificable o no, que constitueix una unitat registral.
- 2.- S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·laria d'una parcel·la o més mitjançant l'agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les mateixes.

Article 149 Parcel·la mínima

- 1.- És la unitat de sòl mínima, la qual queda definida en cada zona mitjançant la superfície i/o la longitud dels seus límits. Les parcel·les només es podran subdividir si les parcel·les resultants de la divisió compleixen les dimensions mínimes establertes en la regulació de la zona a la qual pertanyen. Les parcel·les que per les seves dimensions siguin indivisibles, en el moment de la seva inscripció en el Registre de la Propietat hauran de fer constar aquesta qualitat.
- 2.- Les dimensions mínimes de la parcel·la es regularan a la normativa específica de cada zona. L'incompliment d'aquestes dimensions impedirà o restringirà la possible edificació.

Article 150 Regularització de la parcel·la

1.- Les parcel·les amb edificació alineada a vial que tinguin algun límit lateral que (1) formi un angle superior a 25° amb una línia recta perpendicular a la façana i que (2) l'edificació de la finca veïna en aquest límit lateral no estigui plenament consolidada, podran regularitzar-se de manera que el límit lateral que compleixi les dues condicions anteriors tingui un traçat més racional per a l'edificació.

2.- Els casos especials, o que donin lloc a partions de les parcel·les corbats o trencats o parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

3.- Per dur a terme la regularització prevista en l'apartat anterior serà imprescindible la tramitació per part de l'Ajuntament del corresponent projecte de normalització de finques presentat per qualsevol dels propietaris de les finques afectades.

Article 151 Front de parcel·la

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

Article 152 Fondària de parcel·la

És la dimensió existent entre el front i el fons de la parcel·la, mesurada sobre un segment perpendicular al front i traçat sobre el seu punt mig.

Article 153 Condició de solar

1.- És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, dimensions i urbanització establertes en aquest POUM i en la legislació urbanística superior aplicable, i que és apte per a ésser edificat immediatament.

2.- Per atorgar la llicència d'edificació en sòl urbà, serà necessari que la parcel·la estigui dotada d'urbanització. Aixà no obstant, es podrà atorgar llicència condicionada a la realització de les obres d'urbanització sempre hi quan s'asseguri l'execució simultània o successiva de les mateixes mitjançant la caució en metàl·lic, aval bancari o hipoteca, d'acord amb el que preveu l'art. 41 del MTRLUC. Aquesta garantia no serà inferior a les obres d'urbanització pendents i imputables al sol·licitant, havent-se d'indicar l'import corresponent durant el procediment d'atorgament de llicència. En cap cas es podran iniciar les obres sense haver-se constituït la garantia ni, d'acord amb la legislació vigent, es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no s'hagi completat definitivament l'obra urbanitzadora.

SECCIÓ 3 Definició dels paràmetres referits als sectors o als àmbits de planejament

Article 154 Coeficient d'edificabilitat bruta

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la totalitat d'un sector de desenvolupament o àmbit de planejament. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2 st / m^2 sòl).

Article 155 Densitat màxima d'habitatges bruta

És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector de desenvolupament o àmbit de planejament en relació a tota la seva superfície. S'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab / Ha).

Article 156 Edificabilitat màxima d'un sector o àmbit de planejament

És el resultat del producte entre el coeficient d'edificabilitat bruta i la superfície del sector corresponent i representa la superfície màxima de sostre potencialment edificable.

Article 157 Nombre màxim d'habitatges d'un sector o àmbit de planejament

És el resultat del producte entre la densitat màxima d'habitatges bruta i la superfície total del sector corresponent i representa el nombre màxim d'habitatges potencialment edificables.

SECCIÓ 4 Definició dels paràmetres d'aplicació general en qualsevol tipus d'ordenació de l'edificació

Article 158 Densitat d'habitatges referida a l'edificació

- 1.- És la relació entre el nombre màxim d'habitatges permesos i la superfície construïda sobre rasant.
- 2.- En el còmput d'aquesta superfície construïda sobre rasant s'estimarà únicament el sostre destinat a habitatges incloent-hi escales, accessos i espais de pas.
- 3.- La limitació del nombre d'habitatges edificables prescrita en la regulació de les zones no és d'aplicació en el sostre destinat a habitatges de protecció oficial.

Article 159 Alineacions i amplada de carrer o vial

- 1.- L'alineació del carrer o vial és el pla de separació entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i qualsevol altra qualificació.
- 2.- L'amplada de carrer o vial és la distància mínima entre les alineacions, enfrontades, del carrer. En aquells casos en què les alineacions enfrontades no siguin paral·leles, es considerarà com a amplada de vial teòrica la distància més petita entre fronts aplicada de manera uniforme per trams de carrers entre travessies.

Article 160 Coeficient d'edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la

- 1.- S'entén per coeficient d'edificabilitat neta el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de la parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m² st / m² s).
- 2.- S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir i que és resultat de multiplicar la seva superfície pel coeficient d'edificabilitat neta. S'expressa en m².
- 3.- En aquelles parcel·les en les quals l'edificabilitat màxima s'obté a partir d'un coeficient d'edificabilitat, no es computaran les superfícies construïdes sota rasant però sí els cossos

sortints tancats i semitancats i 1a part de la planta sotacoberta amb una alçada superior a 1,50 metres, exceptuant aquells espais destinats a serveis tècnics.

Article 161 Ocupació màxima de parcel·la i sòl lliure d'edificació

- 1.- És la superfície màxima que pot arribar a ocupar a la parcel·la la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació.
- 2.- L'ocupació màxima de parcel·la es regula segons un percentatge màxim que relaciona la superfície de projecció ortogonal abans indicada amb la superfície total de la parcel·la, segons la determinació de la profunditat edificable de la parcel·la respecte l'alineació de vial o mitjançant la delimitació geomètrica del sòl ocupable per l'edificació a la parcel·la.
- 3.- No es comptabilitzen a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.
- 4.- Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de les regles sobre ocupació màxima de parcel·la, profunditat màxima edificable i separacions mínimes l'indars de la parcel·la. Aquests espais no podran ser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a espais lliures amb les condicions de tractament, utilització i ocupació que estableixi la regulació pròpia de cada zona.
- 5.- Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures.
- 6.- Els propietaris podran cedir gratuïtament aquests sòls a l'Ajuntament per a la seva utilització com a espai lliure públic.

Article 162 Ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació previstos per a l'edificació són els següents:

- a.- Edificació alineada a vial. Correspon a una edificació que s'ordena fonamentalment per la determinació d'un volum geomètric establert en funció de l'alineació del vial o vials que limiten la parcel·la en què se situa. En les zones en que s'estableix aquesta ordenació la posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.
- b.- Edificació aïllada. Correspon a una edificació que es caracteritza per:
 - a) Estar envoltada d'espai lliure privat.
 - b) Tenir determinat el volum màxim d'edificació mitjançant un coeficient d'edificabilitat i unes relacions amb els l'indars de la seva parcel·la.
- c.- Edificació segons volum. Correspon a una edificació que s'ordena per la determinació geomètrica d'un volum edificable no relacionat necessàriament amb cap vial ni amb la forma de la seva parcel·la.

Article 163 Tanques

Mentre la normativa específica de cada zona no indiqui el contrari, les tanques, en edificació aïllada, s'ajustaran als paràmetres següents:

- 1.- Tanques de separació amb espais públics
 - a.- Les tanques amb front a espais públics hauran d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial i a la seva rasant.

- b.- Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment sempre i quan això suposi una millor adaptació entre les edificacions principals i auxiliars i l'alineació a vial o carrer. En aquests casos l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat.
 - c.- Serà obligatòria la creació de tanques entre els espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al que complementin. La manca de manteniment i/o abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el tancament de l'espai lliure a càrrec del propietari.
 - d.- Les tanques tindran una alçada màxima de 1,80 m amidats des de la rasant de l'espai públic, dels quals només 0,90 m podran ser massissos i la resta hauran de ser calats amb materials metàl·lics, de fusta o vegetals. En aquelles parcel·les en què la diferència entre la cota natural del terreny al límit de la parcel·la la rasant del carrer sigui superior a 1,80 m s'haurà de completar el mur de contenció mitjançant la col·locació de rocalla tapissada amb massa vegetal o mitjançant l'atalussament de terres. En aquests casos i damunt la rasant superior del terreny definitiu s'admetrà una tanca complementària d'1 m. d'alçada únicament amb elements calats, vegetals o similars.
 - e.- En el cas de carrers en pendent serà imprescindible l'esglaonat del mur per tal de complir amb els apartats anteriors.
- 2.- Tanques de separació entre propietats privades
- a.- Les tanques tindran una alçada màxima de 1,80 m amidats des del nivell exterior del terreny definitiu, dels quals només 0,90 m podran ser massissos i la resta hauran de ser calats amb materials metàl·lics, de fusta o vegetals.
 - b.- En els casos en què es materialitzin murs de contenció en els límits, d'alçada superior a 0,90 m la tanca únicament es podrà projectar amb elements calats metàl·lics, de fusta o vegetals.

Article 164 Construccions auxiliars

- 1.- Tota edificació tindrà consideració de principal amb excepció de garatges, porxos, barbacoes i altres elements construïts menors separats de l'edificació principal, amb una superfície màxima de 25 m² o la que es determina en cadascuna de les zones.
- 2.- Únicament es permetrà la construcció de barbacoes adossades als límits laterals o fons de parcel·la en edificis d'un sòl habitatge i prèvia conformitat del veí. L'alçada màxima no superarà, en cap cas, els 3 m.

Article 165 Conceptes

- 1.- Aquesta secció conté la regulació de les constants i paràmetres que configuren amb caràcter general el tipus d'ordenació aplicable a cada zona.
- 2.- Sempre que s'utilitzin en aquestes Normes els conceptes que sindiquen tot seguit, tindran el significat següent:
 - a.- Parcel·la. Lot en sòl urbà o urbanitzable.
 - b.- Solar. Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per a ser edificada immediatament.

- c.- Planta baixa. Pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les Normes.
- d.- Planta soterrani. La situada per sota de la planta baixa.
- e.- Planta pis. Tota planta de l'edificació que estigui per damunt de la planta baixa.
- f.- Elements tècnics de les instal·lacions. Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire, captadors solars, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinaria d'ascensor, espais per a recorreguts extra dels ascensors i, fins i tot, per a accés d'aquest al pla de terrat o coberta, elements per estendre i assecar la roba, i d'altres.
- g.- Els elements tècnics de les instal·lacions romandran per dessota del díedre virtual traçat a quaranta-cinc graus (45°) per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana, excepte quan ho exigeixin les pròpies necessitats del servei.
- h.- Cossos sortints. Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, de l'alineació interior, o espai lliure a l'interior d'illa, i tenen caràcter d'habitables o ocupables, poden ser tancats, semitancats o oberts.
- i.- Elements sortints. Són elements constructius o dels serveis integrants de l'edificació no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana, i de l'alineació interior o de l'alineació d'edificació.
- j.- Pati de ventilació. Espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats solament a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o sales d'estar. S'entén per sala, l'estança o habitació on s'habita normalment i que no es destina a dormitori.

Article 166 Planta baixa

1.- La planta baixa és la primera planta per damunt de la planta soterrani, real o possible. En el tipus d'ordenació segons alineació de vial, la planta baixa és aquella el traçat de la qual estigui situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota respectivament, que correspongui a la parcel·la.

En el tipus d'ordenació segons ordenació de vial quan, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts al paràgraf 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 fons fins al punt mig de l'illa.

2.- L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà la següent:

Tipus d'ordenació	Alçada
Edificació segons alineació de vial	3,30 m
Edificació aïllada	3,00 m
Per a ús només d'habitatge en tot tipus d'ordenació	2,70 m

En l'edificació segons alineació de vial, la planta baixa destinada a habitatge tindrà una alçada mínima de dos metres setanta centímetres (2,70 m).

3.- No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes segons la modalitat de semisoterrani i entresolat.

Article 167 Planta soterrani

- 1.- Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació segons alineació de vial són les situades per sota de la que té la condició de planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
- 2.- En els altres tipus d'ordenació, les plantes soterrani, són aquelles enterrades o semienterrades sempre que llur sostre estigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per damunt d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
- 3.- Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'ús hotel·ler o sanitari-assistencial. Els soterranis, per sota del primer, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Tanmateix podran autoritzar-s'hi d'altres usos que no siguin d'habitatge, hotelers o sanitari-assistencials, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc., i el desallotjament de les persones amb seguretat, en aquests casos.
- 4.- L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà almenys de 2,50 metres per a usos d'aparcament, de 2,20 metres instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars, i de 2,80 metres per altres usos admissibles en virtut del paràgraf segon de l'apartat anterior.

Article 168 Alçada de les plantes pis

L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,70 metres.

Article 169 Elements tècnics de les instal·lacions

- 1.- Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici.
 - a.- A l'exterior del volum edificat es podran instal·lar aquelles antenes d'ús propi de l'edifici d'acord als projectes tècnics aprovats. El nombre d'antenes quedarà limitat pel que estableixi la normativa d'infraestructures comunes de telecomunicacions. En tot cas, la instal·lació haurà de fer-se adoptant totes les mesures tècniques necessàries per evitar danys i perjudicis sobre els elements comuns de l'edifici.
 - b.- Quan s'instal·lin a la coberta dels edificis caldrà triar la ubicació que, assegurant la funcionalitat de la instal·lació en procuri la reducció del seu impacte visual.
 - c.- No es podran instal·lar a les obertures, finestres, balconades, façanes i paraments perimetrals dels edificis, llevat que, d'acord amb les Ordenances d'edificació, sigui possible protegir-les de ser vistes des de qualsevol via o espai d'ús públic o caràcter comunitari, mitjançant els adients elements constructius permanents.
 - d.- A l'exterior del volum edificat es permetrà la instal·lació de captadors solars.
- 2.- Els aparells d'aire condicionat i les sortides dels conductes de ventilació es situaran a l'interior de l'edifici. No obstant això, quan per raons justificables de instal·lació, calgui disposar-los alineats a façana s'instal·laran sense sobresortir d'aquesta alineació i protegits de vistes l'alçada respecte la rasant no serà inferior a 2,50 metres.
- 3.- Els desguassos dels elements tècnics de les instal·lacions s'han de conduir per l'interior de l'edifici. En cap cas no poden sobresortir del pla de façana.

El sistema de suport garantirà que en cas de despenjament, caigui a l'interior de l'edifici, mai a la via pública.

Article 170 Regulació de les cobertes de les edificacions

- 1.- Per a edificis acabats en coberta inclinada la intersecció del pla inferior de la coberta i del pla de façana de l'edificació determinaran una directriu horitzontal, que no sobrepassarà l'alçària reguladora màxima, ni sobrepassarà en 120 centímetres la cota del sostre de la darrera planta pis.
- 2.- El pendent de la coberta inclinada no podrà ser superior del 30%, tret que les ordenances de la zona ho determinin.
- 3.- Per sobre dels plans definits per la coberta inclinada, podran sobresortir elements de ventilació i xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts. Les claraboies hauran de ser paral·leles als plans de la coberta inclinada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.
- 4.- Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.
- 5.- Per a edificis acabats en Boadella i Les Escaules es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de sostre de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçària màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçària màxima de 1,20 metres per sobre de la cambra d'aire.

Article 171 Elements sobre la coberta: finestres i llucanes

Quan calgui disposar d'altres obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, diferents a les del pla de façana retirat 3 m., aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de coberta.

Article 172 Cossos sortints

- 1.- Els cossos sortints habitables i ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurtin de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior d'illa o de l'alineació de l'edifici compliran en tot cas, el que es disposa en aquest article.
- 2.- Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indismuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volants que tinguin tancat totalment algun de llurs cantons laterals amb tancaments fixes, com són les galeries i similars, que reuneixen aquestes característiques.
- 3.- El còmput de superfícies dels cossos sortints s'efectuarà de la següent forma:
 - a.- La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de la superfície de sostre edificable i en el tipus d'ordenació en edificació aïllada, a efectes de separació als límits de parcel·la.
 - b.- Als cossos sortints semitancats s'aplicarà la mateixa regla. Però a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla o superfície paral·lela a la línia de façana.
 - c.- Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable. Es computaran a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa i en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, a més també a efectes de separacions als límits de parcel·la.
- 4.- En qualsevol tipus d'ordenació són prohibits els cossos sortints en planta baixa.

5.- S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes a les normes de cada zona, els cossos sortints a partir de la primera planta.

6.- S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal de la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints a partir de la planta pis. Aquest pla límit de vol se situarà a un metre de l'eix de la paret mitgera.

Article 173 Vol màxim dels cossos sortints

1.- Tipus d'ordenació segons alineació de vial

- a.- En totes les zones a les quals correspongui aquest tipus d'ordenació, menys a les zones que tenen una normativa especial per consideracions pròpies, regiran les següents prescripcions: el vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, ve limitat en funció de l'amplada del carrer a les següents dimensions:
 - a) zero coma quaranta metres (0,40 m) en carrers d'amplada fins a 10 metres.
 - b) zero coma vuitanta metres (0,80m) en carrers d'amplada superior a 10 metres i inferior a 20 metres.
 - c) ú coma vint metres (1,20 m) en carrers d'amplada superior a 20 metres.
 - d) Si l'edificació dona front a vies o trams de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints, s'aplicarà l'amplada corresponent a la via o tram que dona front, amb el límit d'ú coma vint metres (1,20 m).
- b.- El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai interior d'illa, amb un vol màxim, en tot cas, d'ú coma vint metres (1,20 m) tancats amb barana calada. En aquest cossos no s'admetrà la instal·lació de safareigs rentadores o altres aparells fixes al servei del habitatge o local.
- c.- Els cossos sortints oberts podran ocupar entre els plans límits laterals de vol la totalitat de la façana. Els tancats i semitancats no en podran ocupar més d'un terç; en cas de diverses façanes contínues d'una mateixa edificació, podrà acumular-se el vol, però no podrà ocupar més d'un terç de la suma de les longituds de cadascuna de les façanes amb dret a vol. En tots els casos, els cossos es veuen limitats en llur distància a la paret mitgera, mitjançant el pla límit lateral de vol, que se situa a 1 metre de l'eix de la paret mitgera i dins del pla traçat a quaranta cinc graus (45°) des de la línia de mitgera vers el front de carrer en la línia de façana.
- d.- El vol dels cossos tancats o semitancats podrà ocupar més d'un terç de la longitud de façana, sempre que no ultrapassi en planta la superfície total que en un altre cas li correspondria pel màxim vol.

2.- Tipus d'ordenació en edificació aïllada

En aquest tipus d'ordenació, el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la i les separacions o reculada a les partions. En els percentatges d'ocupació màxima, en les separacions als límits de parcel·la i en la superfície de sostre edificable es tindran en compte els tancats, els semitancats i els oberts.

3.- Tipus d'ordenació volumètrica específica

- a.- Els cossos sortints, tancats, semitancats o oberts, es limitaran a un vol màxim d'una desena part de la distància entre alineacions de l'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulta un vol superior a ú coma vint metres (1,20 m), es limitarà el vol a aquesta dimensió màxima.

- b.- En aquest tipus d'ordenació s'aplicarà el que s'ha establert per al tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial a l'apartat.1.-c.-

Article 174 Elements sortints

- 1.- Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols, rètols i d'altres similars es limitaran, quant a vol, a tot el que s'ha disposat per als cossos sortints amb les següents particularitats aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.
 - a.- S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació confrontada a carrer de més de sis metres (6 m) d'ample, sempre que no ultrapassin més d'una cinquantena part de l'amplada del vial, d'una desena part de la voravia, i de zero coma quaranta metres (0,40 m) quan afecti a menys de la cinquena part de la longitud de la façana.
 - b.- S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap part es trobi a una alçada inferior als dos coma cinquanta metres (2,50 m) per damunt de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui major que l'amplada de la voravia menys de zero coma seixanta metres (0,60 m), amb un màxim d'ú coma cinquanta metres (1,50 m), quan siguin opacs i de tres metres (3 m) quan sigui translúcids.
 - c.- Els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de zero coma quaranta-cinc metres (0,45 m) per als carrers de menys de vint metres (20 m) i fins a un màxim de zero coma noranta metres (0,90 m) per als carrers de vint o més metres.
 - d.- El gruix d'aplatat amb formació de sòcol de façana en planta baixa serà com a màxim de 4 cm.

Article 175 Ventilació i il·luminació

- 1.- Ventilació i il·luminació
 - a.- En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació per mitjà de celobert. La ventilació i il·luminació d'altres dependències que no siguin destinades a dormitoris o estances, i les de les escales o peces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.
 - b.- La ventilació i la il·luminació a través de mitjans tècnics sense utilització de celobert o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinades a dormitoris i estances quan se n'assegurin les condicions higièniques i hi hagi autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
 - c.- La ventilació i l'enllumenat dels locals de treball i estances destinades a ús comercial i d'oficines s'hauran de realitzar mitjançant patis de ventilació i la il·luminació mitjançant elements tècnics d'eficàcia provada que assegurin condicions adequades d'higiene i quan hi hagi autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels llocs de treball.
 - d.- L'ús d'aquests mitjans tècnics quedarà regulat per les disposicions que es contemplin a les Ordenances Municipals de construcció.
 - e.- En els edificis d'habitatges, les escales disposaran necessàriament d'il·luminació i ventilació directa permanent a l'exterior a la seva part més alta. En edificis de fins a planta baixa i dos plantes pis (PB + 2PP) es permetran les escales amb ventilació i il·luminació zenitals mitjançant lluernes, amb una superfície mínima en planta superior als dos terços (2/3) de la superfície de la caixa d'escala. En aquest cas, l'ull d'escala restarà lliure en tota la seva alçada i permetrà la inscripció d'un cercle d'1,10 metres de

diàmetre o el rectangle de superfície equivalent, amb cap costat menor de 60 cm. S'exceptuen d'aquest supòsit els habitatges del tipus unifamiliar o bifamiliar, que es regiran pel que estableix el Decret sobre mínims d'habitabilitat.

- f.- En la disposició d'habitatges o altres departaments residencials qualsevol que sigui el nom que se'ls confereixi, cap habitatge podrà ventilar exclusivament a celobert o pati d'il·luminació.

2.- El que disposa aquest article sobre patis i el següent sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable a les obres d'ampliació i addició de noves plantes. Per autoritzar aquestes ampliacions, quan siguin admeses, es requerirà, a més, que les característiques i dimensions d'aquells en les plantes ja edificades s'adeqüin als mínims d'habitabilitat exigits en el Decret esmentat anteriorment.

Article 176 Celoberts

1.- Els celoberts poder ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a d'altres espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.

2.- La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depenen de llur alçada, i seran tals que permetin d'inscriure a llur interior un cercle de diàmetre igual a una sisena part de llur alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) sense produir, en cap punt, estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i quan llurs superfícies mínimes corresponguin a les següents:

Alçada del celobert (núm. plantes pis)	Superfície mínima (m²)
1	10,00
2	10,00
3	12,00

3.- Els celoberts mixtos, que són aquells oberts per alguna o algunes de llurs cares a espais o a vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parts fixades pel diàmetre del cercle inscripcible de l'anterior paràgraf. Les superfícies mínimes fixades a la taula no seran aplicables a aquests celoberts. Les parets dels celoberts mixtos es consideraran i tractaran com a façanes a tots els efectes.

4.- El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública.

Els patis mancomunats es regiran, quant a llur forma i dimensions, per allà disposat per als patis interiors i mixtos.

5.- A efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte les regles següents:

- Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis com són els safareigs.
- L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.
- El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar i il·luminar.

- d.- Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai lliure al voltant sense tancaments de cap classe, junt a les parets del celobert de superfície de ventilació mínima igual o superior en un 20% a la del celobert.

Article 177 Patis de ventilació

- 1.- Els patis de ventilació poden ser com en el cas dels celoberts, interiors o mixtos.
- 2.- La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depenen de llur alçada. La dimensió del pati de ventilació serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m) i una superfície mínima igual o major a la de la taula següent:

Alçada del pati (núm. plantes pis)	Superfície mínima (m²)
1	5,00
2	5,00
3	7,00

- 3.- Quant a característiques, els patis de ventilació es conformaran a les regles següents:
- a.- No es permet reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
 - b.- L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida per ell.
 - c.- El paviment del pati estarà, com a màxim, a un metre (1 m) per damunt del nivell del sòl a la dependència a ventilar o il·luminar.
- 4.- Els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.
- 5.- Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima igual al 20% de la del pati.
- 6.- Els habitatges unifamiliars en solars de menys de cinc metres de façana desenvolupats en casal podran disminuir les exigències de ventilació de peces auxiliars a patis de dos metres per dos metres (2 m x 2 m).

SECCIÓ 5 Normes aplicables a l'edificació segons alineació de vial

Article 178 Paràmetres específics

- 1.- En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial, els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació són els següents:
- a.- Principals:
 - a) alineació de vial.
 - b) línia de façana.
 - c) amplada del carrer o vial.
 - d) alçada reguladora màxima.
 - e) nombre màxim de plantes.

- f) parets mitgeres.
- g) illa
- h) fondària edificable, i
- i) espai lliure interior d'illa.

b.- Secundaris:

- a) reculada de l'edificació.

2.- Sempre que s'usen en aquestes normes els conceptes esmentats, tenen el significat següent:

- a.- Alineació de vial. És la línia que estableix al llarg dels vials, els límits a l'edificació.
- b.- Línia de façana. És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.
- c.- Amplada de vial. És la mida lineal que, com a distància entre els dos fronts del carrer, es pren com a constant que serveix per a determinar l'alçada reguladora i altres característiques de l'edificació.
- d.- Alçada reguladora màxima. La que poden assolir les edificacions excepte en els supòsits particulars que s'assenyalen.
- e.- Nombre màxim de plantes. Nombre màxim de plantes admeses dintre de l'alçada reguladora. Alçada i nombre de plantes s'han de respectar conjuntament.
- f.- Mitgera. És 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.
- g.- Illa. Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.
- h.- Fondària edificable. És la distància normal a la línia de façana que limita l'alçada reguladora de l'edificació per la part posterior.
- i.- Espai lliure interior d'illa. És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani.
- j.- Reculada de l'edificació. És el retrocés de l'edificació respecte de l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edificació o de plantes.

Article 179 Alineació de vial

- 1.- L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa.
- 2.- Les reculades permeses són aquelles que admeten les normes en regular el règim de les diferents zones. Quant les normes permeten reculades se subjectaran al que disposa el corresponent article.

Article 180 Amplada de vial

- 1.- Geometria.
 - a.- Si les alineacions de vialitat són constituïdes per rectes i corbes, els fronts de les quals són paral·leles es prendrà aquesta distància (amidada entre trams delimitats per carrers transversals) com a amplada de vial.

- b.- Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada del vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals, la mínima amplada puntual en el costat i tram de què es tracti.
 - c.- S'entendrà per amplada puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat, la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.
 - d.- Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per als fronts oposats en trams pròxims d'un mateix vial i en sòl d'igual zonificació, es prendrà com a amplada de vial l'amplada mitjana que determina un nombre màxim de plantes uniforme.
- 2.- L'amplada del vial és la que resulta de la real afectació a ús públic. Quan es tracta de parcel·les confrontants a vials de nova obertura, l'amplada del vial serà la que en virtut del pla de projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi. Només els vials 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 dels vols permesos.

Article 181 Alçada

- 1.- L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes de cada zona, tenint en compte l'amplada del carrer a què donin els edificis i llur qualificació.
- 2.- L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que serveixi de referència a la línia d'arrencada de la coberta o el pla superior en cas de terrat o coberta planta.
- 3.- Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetran:
 - a.- La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%) i inici en una línia horitzontal paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes, a una alçada no superior a l'altura reguladora màxima en metres, i en tot cas situada a una alçada màxima d'ú coma vint metres (1,20 m) per damunt de la cara superior de l'últim forjat de l'edifici, i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. En el cas d'edificis inclosos dins d'Unitats d'Agrupació Parcel·laria, la coberta terminal de l'edifici podrà iniciar-se a una alçada major a la definida anteriorment, amb l'objectiu d'harmonitzar el remat superior de l'edifici en relació a altres edificis col·lidants que puguin trobar-se consolidats a una major alçada.
 - b.- Les golfes que en resultin podran ser habitables, mantenint la seva vinculació amb els habitatges situats a la última planta de l'edifici, sempre i quant compleixin les següents condicions:
 - c.- La superfície d'aquest espai no podrà ser superior al 40% de la superfície total de l'habitatge del qual formi part.
 - d.- Els accessos de l'habitatge no podrà fer-se, en cap cas, a través de les golfes.
 - e.- L'ascensor i l'escala no podran arribar fins al nivell de les golfes, si no és per accedir exclusivament a zones comunes.
 - f.- Si l'espai sotacoberta s'utilitza parcial o totalment per a trasters, l'alçada dels accessos no serà inferior a 2,00 metres.
 - g.- No podran donar lloc a una inscripció individualitzada en el Registre.

- h.- Si en l'alçat corresponent a aquesta planta, en l'alineació oficial de façana, hi ha obertures, haurà de predominar, en superfície, el pla sobre el buit, en una proporció mínima de 4/3.
- i.- Els cossos sortints de planta coberta no seran transitable i la barana es situarà en la alineació de façana.
- j.- Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta planta, amb una alçada total màxima de seixanta (60) centímetres.
- k.- Les baranes de façana i dels patis interiors. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir una alçada màxima d'ú com a vuitanta metres (1,80 m).
- l.- Els elements de separació entre terrats. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà ultrapassar d'un metre (1 m) si són opacs i de dos coma cinquanta metres (2,50 m) si són transparents, reixes o similars.
- m.- Els elements tècnics de les instal·lacions amb una superfície màxima de 12 M2 útils i que es trobin dins del pla de coberta descrit en l'apartat anterior.
- n.- Els coronaments decoratius de les façanes.

Article 182 Determinacions de les alçades

L'alçada s'amida d'acord amb les disposicions del número dos de l'article anterior. La determinació del punt de referència o punt d'origen per l'amidament de l'alçada és deferent par a cada un dels supòsits següents:

- 1.- Edificis amb façana a una sola via:
 - a.- Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de zero coma seixanta metres (0,60 m), 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 zero coma seixanta metres (0,60 m), l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a zero coma seixanta metres (0,60 m) per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta cota.
 - c.- Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de dos metres (2 m) per dessota d'aquell 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.
- 2.- Edificis amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà:
 - a.- Si l'alçada fos la mateixa a cada front de vial, s'aplicaran les condicions del número 1 anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si es tractés d'una sola.
 - b.- Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran córrer pels carrers adjacents més estrets fins a una longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència (amb l'alineació del vial de menor amplada pel cas d'acord corbat), de dos cops d'amplada del carrer estret, amb la limitació de la fondària edificable segons la intersecció sobre l'alineació del vial de menor amplada. A partir d'aquest punt s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada

pertinent a l'amplada de vial a què correspon, com si aquesta part correspongués a una unitat d'edificació independent.

3.- Edificis amb façanes amb front a dues o més vies sense fer cantonada o xamfrà. Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada per l'altra per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

4.- Edificis en illes que no disposin, almenys en la part objecte d'edificació, d'espai lliure interior.

a.- 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. Si hi ha un sector de l'illa que no arriba en cap punt a una amplada de vint metres (20 m) amidada per la suma de les distàncies des del lloc geomètric citat a les alineacions de les façanes oposades, l'alçada reguladora màxima serà igual per a tot el sector d'illa considerat i correspondrà a del vial de més amplada.

b.- Això s'aplicarà també, quan en la totalitat de l'illa no s'assoleixi en cap punt, una amplada de vint metres (20,00 m), amidada de la forma expressada en l'apartat anterior.

c.- Els casos particulars a què donin lloc alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats en els epígrafs anteriors.

5.- Edificis amb façana a places.

Les alçades reguladores màximes es determinaran, en aquest cas, tenint en compte la més gran de les alçades corresponents a les vies que formen la plaça o hi afluïxen. Les dimensions de la plaça no justificaran una alçada superior.

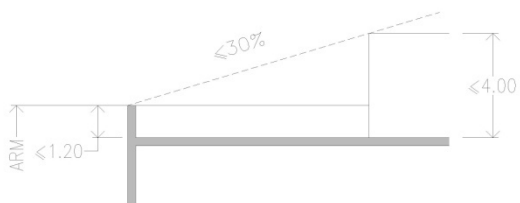
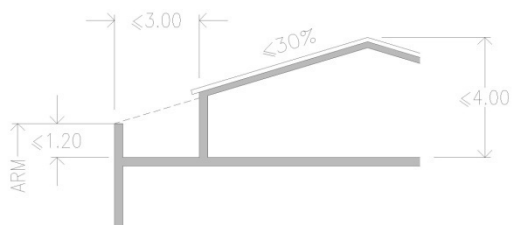
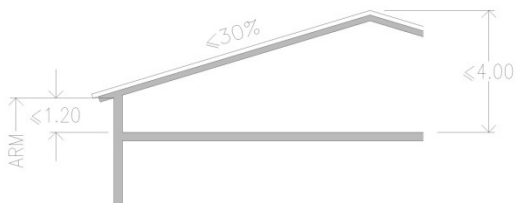
Per a la determinació de l'alçada en casos d'edificació amb façana a places no es tindran en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça. Els encreuaments de vies i els xamfrans no tindran la consideració de places.

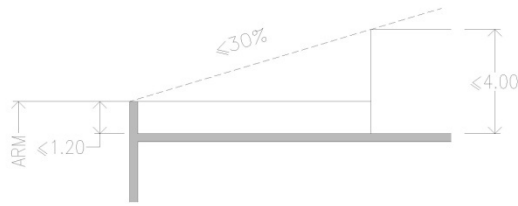
6.- Edificis amb façana a parcs, jardins, equipaments i dotacions: En aquests casos, l'alçada reguladora màxima serà la més alta de les corresponents a les dues façanes de la mateixa illa, contigües a aquella de la qual es tracta.

7.- Carrers que inclouen dins seu altres sistemes generals, o jardins.

Qual el solar, a través del vial, doni a un sòl destinat a d'altres sistemes, com ferrocarrils, línies de transport d'energia o de gas, llits de rius o d'altres, en cap cas edificables, l'alçada reguladora serà la corresponent a una amplada de vial doble del vial en què recau el solar. Les amplades més grans per l'existència d'aquests sistemes, o d'altres vials a l'altre cantó, no es tindran en compte mai a efectes del càlcul de l'alçada reguladora.

Esquemes acabats coberta i punt determinació Altura Reguladora Màxima





Article 183 Regles sobre mitgeres

- 1.- Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o altres causes puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà, a partir del canvi d'alçària, retirar-les un mínim de dos metres per permetre l'aparició d'obertures, vistes i llums rectes per donar-hi el tractament de façana.
- 2.- En el cas de noves parcel·lacions, si la mitgera entre dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només seran edificables els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva prolongació a façana, sigui inferior a vint-i-cinc graus (25°). Els casos especials, o que donin lloc a parts de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

Article 184 Fondària edificable

- 1.- La fondària edificable es delimita per la línia de la façana i la línia posterior d'edificació.
- 2.- La fondària edificable és la delimitada a la documentació gràfica dels plànols d'ordenació del POUM.
- 3.- Quan aquesta alineació no estigui grafiada és la que resulta del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa la superfície de la qual equivalgui, com a mínim, al trenta per cent (30%) d'aquesta superfície, amb un màxim de fondària de vint metres (20 m.).

La figura que compleixi l'anterior condició de superfície, haurà de complir a la vegada, entre alineacions interiors, les separacions mínimes que tot seguit es fixen en base al diàmetre de la màxima circumferència inscriptible. La dimensió del diàmetre estarà en funció del nombre de plantes més gran de qualsevol de les façanes recaient a l'espai lliure interior d'illa, serà la següent:

Nombre màxim de plantes	Fins a PB + 2	PB + 3 / PB + 4
Diàmetre mínim en metres	8,00	12,00

- 4.- Quan, una vegada complides les condicions de l'apartat tres, resultin edificacions amb una fondària edificable inferior a onze metres (11 m), es prendrà aquesta dimensió com a profunditat edificable, tot garantint inscriure una circumferència de vuit metres (8 m) de diàmetre. Quan per raons de les dimensions de l'illa ni tan sols fos possible complir la darrera condició, el

conjunt de les parcel·les, en les quals l'amplada total entre alineacions de vialitat oposades sigui inferior a 30 metres (30 m), serà totalment edificable.

5.- Les parcel·les que no siguin totalment edificables perquè ultrapassin, entre fronts de vialitat, l'amplada de trenta metres (30 m) i a la vegada no donen a l'espai lliure interior d'illa, s'obriran a aquest, a través dels patis de ventilació. Les dimensions d'aquestes hauran de permetre la inscripció d'un cercle de vuit metres (8 m) de diàmetre. Els centres de tals cercles seran situats en el lloc geomètric dels punts equidistants de les alineacions oposades.

6.- La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser ultrapassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints.

7.- Les porcions de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable, no seran edificables per damunt de la planta baixa encara que els correspongués per una altra alineació de vialitat si no tenen façana a aquest carrer. La mateixa consideració tindran i se subjectaran a la mateixa restricció les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no assoleixin la fondària edificable i el límit de l'espai interior d'illa.

8.- Els solars que no assoleixin una fondària edificable mínima de vuit metres (8 m) no seran individualment edificables.

Excepcionalment, es permetrà l'edificació en parcel·les consolidades, entre altres construïdes, només per a ús d'habitatge unifamiliar o bifamiliar i ús comercial en les plantes baixes, quan sigui impossible materialment augmentar la fondària de la parcel·la. Caldrà garantir la indivisibilitat de la finca a efectes urbanístics.

9.- La fondària edificable no vindrà modificada per l'existència de passatges ni per la inclusió a l'espai lliure interior d'illa o en algunes de les parcel·les amb front a via pública de sòl públic destinat a jardí, parc, dotacions o equipaments. En aquests supòsits el càlcul de la profunditat edificable es farà en la forma establerta per aquestes normes, com si aquestes parcel·les fossin edificables per a usos privats.

10.- En cap dels casos previstos en els epígrafs 5, 6 i 8 no serà possible construir cossos sortints sobre l'espai lliure interior d'illa, ni tan sols els oberts.

11.- En els casos de reculada d'alineacions de vial al llarg de tota la façana d'una illa, la fondària edificable d'aquesta façana serà mantinguda en la dimensió reculada quan es mantingui l'alçada que li correspon pel carrer de menor amplada.

Article 185 Espai lliure interior

1.- L'ocupació amb edificació de l'espai lliure interior d'illa se subjectarà a les següents prescripcions:

- a.- La planta baixa és la indicada en la documentació gràfica o indicada específicament en l'ordenació de cada zona.
- b.- En el cas de que no quedi grafiada en la documentació gràfica o indicada a la zona específica.
- c.- La planta baixa podrà ultrapassar la fondària edificable quan la parcel·la o solar compleixi simultàniament les condicions següents:
 - a) Que l'amplada mitjana de la parcel·la en el pati interior d'illa sigui igual o superior a la longitud de façana mínima.
 - b) Que la superfície de la parcel·la en l'espai interior d'illa sigui igual o superior a noranta metres quadrats (90 m²).

- d.- L'edificació podrà ocupar amb plantes soterrànies la totalitat de la parcel·la sempre que es respectin l'existència de les espècies arbòries existents més significatives i es prevegi el posterior enjardinament en una superfície mínima del 50%, deixant la llosa superior del possible soterrani a 1,00 m per sota de la rasant definitiva del terreny i que l'estructura d'aquesta llosa sigui adequada per suportar el pes d'una capa de terra d'aquesta profunditat.
- e.- Quan la superfície de la parcel·la en l'espai interior d'illa en planta baixa sigui inferior a noranta metres quadrats (90 m²), o bé es delimiti com a pati protegit, es permetrà alternativament :
 - a) Un espai adossat a l'alineació posterior de la fondària, superant-la com a màxim 4 metres en paral·lel, amb una ocupació no superior al 20%, i una distància mínima de 6 metres al límit de fons de la parcel·la.
 - b) Un espai adossat al límit de fons de la parcel·la amb una separació de, com a mínim, 6 metres del límit de la fondària edificable, i amb una ocupació no superior al percentatge indicat en el paràgraf anterior.

2.- L'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà estendre's referida a la rasant del carrer, fins a una fondària igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada.

En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus (45°) des del límit de fondària edificable de la parcel·la oposada, traçat a l'alçada màxima de la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa forma des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.

En casos en què la parcel·la sobrepassi la fondària que assenyala el paràgraf primer d'aquest segon apartat, sense arribar a cap altre carrer, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se a altra alçada que la que correspondria a un solar amb façana a l'alineació oposada i que tingués per façana el segment interceptat, en aquell front, per dues perpendiculars traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.

3.- L'edificació a l'espai lliure interior d'illa no podrà ser ocupada per a usos d'habitatge, quan la seva superfície i els seus accessos es desenvolupin exclusivament dins d'aquest.

Els usos d'habitatge dins de l'edificació a l'espai lliure interior d'illa seran admesos únicament en els casos en què formin part inseparable d'habitatges, els accessos i la superfície majoritària dels quals, es trobin dins de la part de parcel·la solar compresa dins de la fondària edificable.

Excepcionalment i quan les condicions geomètriques i ambientals de l'illa ho facin possible, podran implantar-se habitatges dins de l'espai lliure interior d'illa, sempre i quan així vingui previst per mitjà de la formulació d'un Pla de Millora Urbana que abasti com a mínim l'àmbit sencer de les finques afectades, així com la totalitat de l'interior de l'illa que es tracti.

L'objecte d'aquest Pla de Millora Urbana serà, en tot cas, establir una ordenació de l'interior de l'illa amb la finalitat de millorar les seves condicions ambientals i esponjar els espais edificables, obtenir nous espais lliures, i en el seu cas, permetre la relocalització d'aprofitaments derivats de la impossibilitat d'edificar que pugui donar-se per l'existència d'edificis i elements inclosos en el catàleg. El Pla especial haurà de contenir una justificació explícita de la idoneïtat i la conveniència de la solució proposada, així com de la seva viabilitat en ordre a la resolució dels següents factors bàsics:

- a.- Objectius de millora urbanística que es plantegen.

- b.- Condicions d'idoneïtat de l'Interior d'illa per a la implantació d'habitatges en funció de la seva superfície, forma geomètrica i característiques de les edificacions existents.
- c.- Coherència de l'àmbit d'ordenació del Pla especial, amb relació al conjunt de l'illa.
- d.- Integració arquitectònica dels nous volums edificables amb relació al conjunt de l'illa, i tractament de les edificacions existents amb relació a la nova ordenació.
- e.- Condicions d'assolellament, il·luminació i privacitat dels habitatges, i compatibilitat amb d'altres usos que es produeixin a l'interior de l'illa.
- f.- Accessibilitat als habitatges i al conjunt que conformen.
- g.- Ordenació, règim, tractament i condicions de manteniment dels accessos i espais lliures privats d'ús comunitari.

Article 186 Reculades

- 1.- Els modes de recular l'edificació en el tipus d'ordenació segons alineació de vial seran:
 - a.- Reculada a tot el front d'alineació de l'illa.
 - b.- Reculada a la totalitat de les plantes de l'edifici.
 - c.- Reculada a plantes pis.
 - d.- Reculada a plantes pis a la vora de la mitgera.
- 2.- Les alineacions reculades en la modalitat a. s'admetran quan l'espai que resti lliure a conseqüència de la reculada es destini a l'eixamplament de les voreres. Aquest sòl serà de cessió gratuïta al Municipi perquè el destini a l'eixamplament del vial; les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari.

L'alçada reguladora màxima aplicable a les finques reculades serà la que correspongui a l'amplada del vial, comprès l'eixamplament. La reculada serà uniforme al llarg de tota l'alineació, comprendrà el tram d'illa entre carters i la profunditat edificable quedarà disminuïda en la profunditat de la reculada excepte quan l'alçada sigui la del carrer abans de recular. La fondària corresponent a la totalitat de l'illa seguirà determinant-se a partir de l'alineació de vialitat anterior a la reculada. De l'alçada reguladora màxima, conseqüència de l'eixamplament, només se'n beneficiaran les finques reculades. Als altres trams de carrer i a la façana oposada a la que recula, encara que s'hi edifiqui després de recular, l'alçada reguladora màxima es determinarà tenint en compte l'amplada del vial anterior a l'eixamplament. La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta del sòl i a l'obligació de suportar les despeses d'urbanització, així com les del projecte d'urbanització.

La cessió serà formalitzada en un document administratiu, previ a la llicència i facultarà l'Administració per a l'ocupació del terreny.

- 3.- Les alineacions reculades en la modalitat b, o sigui, en totes les plantes i en part d'una façana d'illa, s'admeten generalment si compleixen els requisits següents:
 - a.- que la reculada s'estengui, almenys, una longitud de vint metres (20 m). Si es tracta d'edificis destinats a usos públics o col·lectius la longitud mínima és de catorze metres (14 m);
 - b.- que la reculada s'iniciï a més de tres coma seixanta metres (3,60 m) de cada mitgera;
 - c.- que en fer-ho es diferenciïn clarament els espais de propietat privada dels de propietat pública.
 - d.- Les reculades regulades en aquest apartat:

- a) no donen lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada;
 - b) no modifiquen la profunditat edificable, que s'amidarà des de l'alineació de vial o de carrer.
 - c) no donen lloc a augments d'alçada reguladora ni a compensacions de volums.
- 4.- Les reculades en la modalitat c., o sigui, en plantes pis sense reculada a la planta baixa, es permeten si concorren els requisits següents.
- a.- que els edificis projectats tinguin una façana de més de vint metres (20 m).
 - b.- que la reculada s'iniciï a més de tres coma seixanta metres (3,60 m) de cada mitgera.
 - c.- que la separació entre paraments oposats compleixi les dimensions mínimes establertes per als patis de llum mixtos.
- 5.- Les reculades en la modalitat d., només s'admetran per sobre de la planta baixa, i s'hauran de donar les condicions següents:
- a.- que només s'efectuï a una de les mitgeres de la parcel·la.
 - b.- que se separi a tot el llarg de la mitgera al menys tres coma seixanta metres (3,60 m).
 - c.- que a l'espai lliure interior d'illa s'hi pugui inscriure una circumferència d'almenys deu metres (10 m) de radi.
- 6.- A més de les regles anteriors, en planta baixa es permeten façanes porticades formant voltes o porxos, sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada es projecti en tota l'extensió d'un tram de la façana entre carrers i com a mínim, de tres metres (3,00 m) i l'alçada lliure mínima de tres coma seixanta metres (3,60 m).

SECCIÓ 6 Normes aplicables al tipus d'ordenació en edificació aïllada.

Article 187 Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació

- 1.- Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són:
- a.- Forma i mida de la parcel·la
 - b.- Desenvolupament del volum edificable
 - c.- Alçada màxima i nombre de plantes
 - d.- Ocupació màxima de parcel·la
 - e.- Sòl lliure d'edificació
 - f.- Adaptació topogràfica de terreny

Article 188 Forma i mida de la parcel·la

Es precisen en detall en la reglamentació de cada zona.

Article 189 Desenvolupament del volum edificable

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

2.- Quan en la regulació de la zona es fixin, en funció de la mida de la parcel·la, límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'hauran de respectar, encara que això representa que no es pot aprofitar el màxim sostre segons l'índex d'intensitat d'edificació.

Article 190 Alçada màxima i nombre de plantes

1.- L'alçada màxima de l'edificació 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.

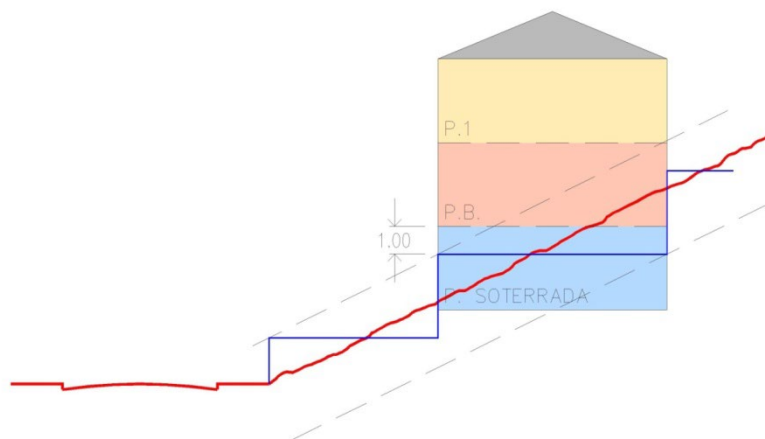
En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny l'edificació es desenrotlli escalonament, els volums de l'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó 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.

2.- Es determina que tot el volum de l'edificació, incloent coberta i elements sortints, haurà d'estar inclòs en un gàlib o espai màxim format pel terreny natural i un pla o superfície corba paral·lela al terreny natural.

3.- Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, encara que, en determinats casos, es permetrà de retirar-les en part amb la finalitat de relacionar d'altra forma l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

4.- L'alçada màxima de les tanques opaques als altres límits en cap cas podrà ultrapassar l'alçada d'ú com a cinquanta metres (1,50 m), amidats des de la cota natural del terreny en la partió amb el veí.

5.- En el cas de noves parcel·lacions, si la partió entre dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només seran edificables els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva prolongació a façana, sigui inferior a vint-i-cinc graus (25°). Els casos especials, o que donin lloc a parts de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.



Article 191 Ocupació màxima de parcel·la

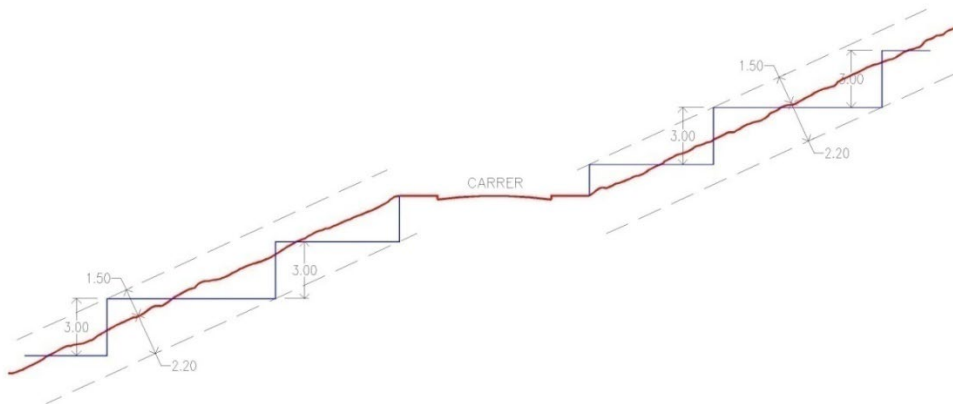
- 1.- L'ocupació màxima de parcel·la és la que s'estableix en les Normes aplicades a cada zona.
- 2.- L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
- 3.- Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, desmunts i excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la.

Article 192 Sòl lliure d'edificació

- 1.- Els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ser objecte de cap altre aprofitament edificable que no sigui el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades en la parcel·la o parcel·les.
- 2.- Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits establerts per als patis mancomunats.
- 3.- En cada zona es determinarà les separacions de les edificacions respecte els límits de parcel·la, a carrer i a altres lindars.

Article 193 Adaptació topogràfica de terreny

- 1.- En casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:
 - a.- Les plataformes d'anivellació de la parcel·la no es podran situar a més d'ú coma cinquanta metres (1,50 m) per damunt o a més de dos coma vint metres (2,20 m) per sota de la cota natural del terreny natural.
 - b.- A tal efecte el terreny acabat no superarà mai uns plans o superfícies paral·leles al terreny natural original, situades a ú coma cinquanta metres (1,50 m) per damunt de la cota natural ni a una alçada superior de dos coma vint metres (2,20 m) per sota de la cota natural.
 - c.- Els murs de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de tres metres (3,00 m).
 - d.- Els talussos que quedin vistos després del moviment de terres no superaran mai la proporció d'un metre d'altura per cada tres metres d'ample (talús 1/3) .



CAPÍTOL II Els paràmetres d'ús

Article 194 Classes i tipus d'usos

- 1.- A efectes de la regulació de les zones i del desenvolupament del planejament derivat, els usos, segons la seva funció urbanística, es classifiquen en usos generals i usos específics.
 - a.- Els usos generals són els que s'estableixen genèricament pels sectors, entesos com àmbits de planejament o com agrupació d'un conjunt de zones.
 - b.- Els usos específics són els que s'estableixen concretament per a les zones en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable.
- 2.- En la regulació es contemplen els tipus d'usos següents segons la funció:
 - A. Residencial
 - A.1 Habitatge
 - a) Unihabitatge
 - b) Plurihabitatge
 - c) Habitatge rural (familiar i temporer)
 - A.2 Residència col·lectiva (gent gran, estudiants...)
 - B. Terciari i serveis
 - B.1 Oficines i serveis (en general)
 - B.2 Comercial
 - a) Petit comerç
 - b) Establiments comercials mitjans

- c) Grans establiments comercials

B.3 Allotjament temporal (turisme)

- a) Establiments hotelers

- Hotels

- Hotels apartament

- Hostals o pensions

- b) Apartaments turístics

- c) Càmpings

- d) Establiments de turisme rural

- Cases de pagès

- Allotjaments rurals

- e) Allotjament per a activitats amb infants i joves

B.4 Restauració

B.5 Recreatiu i d'espectacles

C. Industrial, logístic i tecnològic

C.1 Industrial

- a) Petit taller

- b) Taller i indústria mitjana

- c) Agroindústria

C.2 Magatzem

D. Agrari i recursos naturals

D.1 Agrícola

D.2 Ramader

D.3 Forestal

D.4 Extractiu

E. Dotacions públiques

E.1 Sanitari-assistencial

- a) Hospital (allotjament)

- b) Assistencial

E.2 Educatiu

E.3 Esportiu

E.4 Sociocultural

E.5 Religios

E.6 Administratiu

E.7 Proveïment i abastament

- E.8 Allotjament dotacional
 - F. Serveis tècnics i ambientals
 - G. Mobilitat (Comunicacions)
 - G.1 Aparcament
 - G.2 Gasolineres
 - H. Lleure i ambiental (Espais lliures)
 - H.1 Lleure
 - H.2 Ambiental (ecològic, paisatgístic, fluvial, marít.)
- 3.- En funció del grau de permissivitat s'estableix la classificació d'usos següent:
- a.- Usos principals que són els que caracteritzen un sector o una zona.
 - b.- Usos compatibles són els que s'admeten secundàriament en un sector o una zona.
En alguns casos específics, el POUM estableix limitacions per a ser admès en una zona o subzona.
 - c.- Usos prohibits són els que no s'admeten en un sector o una zona.

SECCIÓ 2 Els usos segons la funció

Article 195 Regulació de l'ús residencial

- 1.- Habitatge : És el que correspon a aquells edificis destinats a habitatge o residència familiar. S'estableixen les categories següents:
- a.- Unihabitatge: es refereix als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'unihabitatge tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a la trama urbana, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una sola família o llar.
 - b.- Bihabitatge: es refereix a un edifici que inclou dos habitatges amb accés independent a través d'una zona comuna.
 - c.- Plurihabitatge: es refereix a un edifici que inclou més de dos habitatges. El plurihabitatge no comprèn els apart- hotels ni cap ús subsumible en l'ús hotel·ler.
 - d.- Habitatge rural: es refereix a un habitatge familiar, associat a les activitats permeses al sòl no urbanitzable en el qual està ubicat.
- 2.- Residència col·lectiva: Comprèn els allotjaments col·lectius destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: albergs de joventut, residències d'estudiants, de gent gran, religiosos i d'altres similars. S'exceptuen els equipaments comunitaris i els hotelers.

Article 196 Regulació de l'ús terciari i serveis

- 1.- Oficines i serveis : Comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria i els despatxos professionals o similars

2.- Comercial: És el que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns productes o mercaderies, àdhuc quan les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usals en el comerç.

La definició, el tipus, classificació i característiques dels establiments comercials es regularan per allò establert als articles 5 i 6 del Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials.

El Decret Llei classifica els establiments comercials per categoria d'establiment, en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat:

a.- Per raó de la superfície de venda

- Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.
- Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.
- Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats

b.- Per raó de singularitat de l'establiment

- Establiments comercials singulars (ECS): establiments comercials que presenten una sèrie de particularitats, entre d'altres, en l'exercici de l'activitat, per la clientela a què es dirigeixen, per la freqüència de compra dels seus productes, per la vinculació de l'activitat en l'entorn on es du a terme, per la necessitat de més superfície pel que fa als articles exposats i el seu volum.

Són establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i viviers.

- Establiments comercials no singulars (ECNS): la resta d'establiments comercials.

3.- D'acord amb el Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials els petits establiments comercials es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.

4.- D'acord amb els articles 6.1 i 9.5 del Decret Llei 1/2009, els establiments comercials singulars (ECS), que comprenen únicament els establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia i els centres de jardineria i viviers, es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial

5.- Respecte les estacions de subministrament de carburants, d'acord amb la Disposició addicional vuitena del Decret Llei 1/2009, a les noves implantacions d'establiments dedicats a la venda de carburants localitzades fora de la trama urbana consolidada, es permet incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda fins a 200m², com a servei complementari de la benzinera.

6.- Els petits establiments comercials dedicats a la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin es poden implantar en els àmbits permesos pel planejament urbanístic.

7.- En relació al règim d'intervenció administrativa en la materialització de l'ús comercial tant pels PEC no singulars com pels ECS, si s'escau, caldrà tenir en compte l'article 17 del Decret Llei 1/2009

8.- Allotjament temporal (turisme)

- a.- Establiments hotelers, són establiments que presten servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents. Els establiments hotelers es classifiquen en els grups següents: Grup d'hotels, Grup d'hostals o pensions. Els establiments del grup d'hotels es classifiquen en les modalitats següents: Hotels, Hotels apartament. Pel que fa a categoria, nombre màxim de llits i nombre màxim de places es tindrà en compte la legislació autonòmica vigent al respecte.
- b.- Apartaments turístics, són establiments que presten servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.
- c.- Càmping, són establiments que presten servei d'allotjament temporal en espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows, segons les modalitats que siguin establertes per reglament.
 - a) Aquest ús només serà admès en aquells sòls específicament indicats pel POUM.
 - b) Els establiments de càmping hauran de complir les condicions i requisits establertes en el PDU de les Activitats de càmping.
 - c) El Pla Especial, d'obligatòria redacció segons la legislació urbanística autonòmica vigent, determinarà les obres i instal·lacions necessàries per a dotar dels serveis adequats el càmping projectat i que abastaran almenys:
 - Els accessos
 - La captació, potabilització, dipòsits de distribució de l'aigua potable.
 - La xarxa d'aigües residuals, la seva depuració i abocament
 - La connexió, transformació i xarxa de distribució d'energia elèctrica
 - La xarxa d'enllumenat
 - Instal·lacions i serveis complementaris
 - d) La seva implantació es farà sempre de la forma més natural possible. Els desmunts i els terraplens que s'hi puguin projectar hauran de complir amb els paràmetres reguladors de l'adaptació topogràfica indicats en l' Article 193 d'aquestes Normes.
 - e) Les edificacions seran exclusivament de planta baixa i rebran un tractament formal d'acord al caràcter de la zona i mai podran ser utilitzades per donar allotjament prolongat.
 - f) No s'admetran tallades d'arbres que modifiquin greument el paisatge existent.
 - g) Queda prohibida l'acampada lliure en tot el terme municipal.
- d.- Turisme rural, són establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament. En el catàleg corresponent s'indiquen les edificacions preexistents que també admeten l'activitat turística de caràcter rural. Els establiments de turisme rural es classifiquen en els dos grups següents: Cases de pagès i Allotjaments rurals.
- e.- Allotjament per a activitats amb infants i joves. Compren cases de colònies, els albergs de joventut, les granges escola, les aules de natura i els campaments juvenils i en general aquelles regulades pel Decret 140/2003, de 10 de juny, d'aprovació del

Reglament d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves; pel Decret 203/2013, de 30 de juliol, d'aprovació del Reglament de campaments juvenils; i el PDU de les Activitats de Càmping de 2019, que al capítol 3 regula el model d'implantació del campaments juvenils.

- f.- Els usos específics per a cada modalitat d'establiment d'allotjament turístic, han de complir amb la normativa turística vigent, en concret, la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

9.- Restauració: Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges, botigues amb degustació i similars.

10.- Recreatiu i d'espectacles

- a.- L'ús recreatiu i d'espectacles és el referent a les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'esbarjo, no compreses en altre classe d'ús. Aquest ús inclou els espectacles públics i les activitats recreatives.
- b.- Els espectacles públics són les representacions, les actuacions, les exhibicions, les projeccions, les competicions o les activitats d'altre tipus adreçades a l'entreteniment o al lleure, realitzades davant de públic, i dutes a terme per artistes, intèrprets o actuants, que intervenen per compte d'una empresa o per compte propi. S'inclouen: els espectacles cinematogràfics, espectacles teatrals, espectacles d'audició, espectacles musicals, les manifestacions festives de caràcter cultural i tradicional i els espectacles de circ.
- c.- Són activitats recreatives aquelles que ofereixen al públic la utilització de jocs, de màquines o d'aparells o el consum de productes o serveis, així com també aquelles que congreguen persones amb l'objecte principal de participar en l'activitat o de rebre serveis amb finalitat d'oci, entreteniment o diversió. S'inclouen: bar musical, restaurant musical, discoteca, sala de ball, sala de festes amb espectacle, sala concert, discoteques de joventut, karaoke, sales de festes amb espectacle i concerts d'infància i joventut, cafè teatre i cafè concert, establiments de règim especial.

Article 197 Industrial

1.- Es consideren usos industrials els dirigits a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i gestió de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos o processos tècnics utilitzats.

2.- Atenent a les característiques dels seus usos específics, i sense contradir el que disposi la legislació específica en cada matèria, es fa la següent divisió:

- a.- Petit taller. Són aquelles activitats no molestes per a l'habitatge, de caràcter individual i familiar, que utilitzen màquines mogudes a mà o per motors de petita potència que no transmetin molèsties a l'exterior i que no produeixin sorolls, vibracions ni emanacions, olors, gasos, ni pols. Potències fins a 0,75Kw.

Com per exemple les activitats vinculades a l'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris o aquelles activitats vinculades a les professions artístiques o lliberals i a la investigació i el desenvolupament.

- b.- Taller i indústria mitjana. Comprèn aquelles indústries que essent compatibles amb l'habitatge per no produir efectes molestos greus sobre l'entorn, no s'admeten en promiscuïtat amb aquest.

3.- Com a conseqüència de la proximitat dels sectors d'activitats econòmiques al nucli urbà, es vol aconseguir minimitzar els riscos i impactes que el sector pugui ocasionar.

Per això es vol establir una limitació en la tipologia d'activitats permeses. Es farà servir la classificació establerta als annexos de la Llei 20/2009 i successives modificacions.

No s'admetran:

- Les activitats incloses en l'Annex I i a l'Annex II.1

S'admetran les següents activitats de l'Annex II.2 i de l'Annex III :

Grup 3 :

- 3.22. Taller de serralleria
- 3.32. Fabricació d'articles de joieria, orfebreria, argenteria, bijuteria i similars, amb una superfície de (m2)

Grup 6 :

- 6.1. Instal·lacions per al tractament previ (operacions de rentatge, blanqueig, mercalitació, formació de xantogents) o per al tint de fibres o productes tèxtils quan la capacitat de tractament sigui de (t/d)
- 6.2. Instal·lacions per l'adob, quan la capacitat de tractament de productes acabats (t/d)
- 6.3. Fabricació de feltres, buates i làmines tèxtils no teixides
- 6.4. Filatura de fibres
- 6.5. Fabricació de teixits
- 6.6. Acabats de pell
- 6.7. Obtenció de fibres vegetals per procediments físics
- 6.8. Amaratge del lli, del cànem i d'altres fibres tèxtils
- 6.9. Filatura del capoll del cuc de seda
- 6.10. Tallers de confecció, calçat, marroquineria i similars

Grup 7 :

- 7.2a. Matèria primera animal (que no sigui la llet) d'una capacitat d'elaboració de productes acabats
- 7.2b. Matèria primera vegetal d'una capacitat de producció de productes acabats (mitjana trimestral)
- 7.3. Tractament i transformació de la llet, amb una quantitat de llet rebuda (valor mitjà anual) (t/d)
- 7.4. Producció de midó
- 7.5 Instal·lacions d'emmagatzematge de gra i farina, amb una capacitat (t)
- 7.6. Carnisseries amb obrador
- 7.7. Paneteries amb forns de potència superior a 7,5 kw
- 7.8. Tractament, manipulació i processament de productes de tabac.

Grup 8 :

- 8.1. Combustió de la pols de suro
- 8.2. Impregnació o tractament de la fusta amb oli de creosota o quitrà
- 8.3. Fabricació de mobles (t/d)
- 8.4. Fabricació de fulloles, taulons contraplacats i d'enllistonats amb partícules aglomerades o amb fibres, i fabricació d'altres taulons i plafons, amb una producció de (t/d)
- 8.5. Tractament del suro i producció d'aglomerats de suro i linòlemus
- 8.6. Instal·lacions de transformació del suro en pannes de suro. Bullidors de suro.
- 8.7. Serradura i espedejament de la fusta i del suro
- 8.8. Tractament de suro en brut i fabricació de productes en suro

- 8.9. Fusteries, ebenisteries i similars de qualsevol superfície si disposen d'instal·lacions de pintura, envernissament o lacatge

Grup 12 :

- 12.11. Dipòsit i emmagatzematge de mercaderies, amb una capacitat de 1000 m3 i una superfície de 2000 m2
- 12.18a. Tallers de reparació mecànica, exclosos els de reparació de vehicles automòbils que disposin d'instal·lacions de pintura i tractaments de superfícies
- 12.18b. Tallers de reparació de vehicles de motor i material de transport. Que no fan operacions de pintura, amb una superfície (m2)
- 12.32. Centres veterinaris
- 12.33. Centres i establiments que alberguen, comercialitzen, tracten i reproduïxen animals que no estan compresos en els anteriors annexos i ultrapassen l'equivalent a 500 kg de pes viu
- 12.34. Centres de cria i subministrament i centres usuaris d'animals d'experimentació
- 12.35a. Activitats recreatives excepte les de restauració
- 12.35b. Activitats recreatives de restauració
- 12.40. Bugaderia no industrial
- 12.41. Instal·lacions de neteja en sec en establiment comercial
- 12.50. Establiments comercials de superfície total (m2)

A més, les activitats permeses hauran de tenir en consideració els aspectes següents:

- 4.- Contaminació odorífera, les activitats susceptibles de generar olors hauran d'adoptar les mesures necessàries i duran a terme bones pràctiques per tal de minimitzar l'impacte a l'entorn i les persones.

No es permetran les activitats que generin algun tipus d'emissió odorífera que es pugui detectar sense instruments.

L'adopció d'aquestes mesures es justificarà mitjançant un informe que s'haurà de presentar a l'Ajuntament.

- 5.- Contaminació acústica. Segons l'annex 3 i 4 del Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, els valors límit d'immissió a l'ambient exterior i interior degut a les activitats i veïnat per a cada zona de sensibilitat acústica són els que es recullen a continuació:

ZONES DE SENSIBILITAT ACÚSTICA I USOS DEL SÒL				
EXTERIOR				
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)	Ld(7 -21h)	Le(21 -23h)	Ln(23 -7h)	
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	50	50	40	
(A3) Habitatges situats al medi rural	52	52	42	
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	55	55	45	
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)				
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial	60	60	50	
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a C1	60	60	50	
(B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	60	60	50	
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)				
(C1) Usos recreatius i d'espectacles	63	63	53	
(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	65	65	55	
INTERIOR				
US DEL LOCAL D'INMISSIO	DEPENDÈNCIES	Ld(7 -21h)	Le(21 -23h)	Ln(23 -7h)

HABITATGE O US RESIDENCIAL	Sales d'estar	35	35	30
	Dormitoris	30	30	25**
ADMINISTRATIU I OFICINES	Despatxos professionals	35	35	35
	Oficines*	40	40	40
HOSPITALARI	Zones d'estada	40	40	30
	Dormitoris	35	35	25
EDUCATIU	Aules	35	35	35
	Sales de Lectura, audició i exposició	30	30	30

*Excepte en zones industrials

**Per a les activitats existents, el valor límit d'immissió s'incrementa en 3 dB(A).

Les activitats susceptibles de generar contaminació acústica hauran de justificar l'adopció de mesures correctores mitjançant un informe que s'haurà de presentar a l'Ajuntament.

6.- En el sòl urbà el desenvolupament de les activitats estarà limitat pels paràmetres següents:

- a.- En els locals situats en edificis residencials, de serveis o d'oficines que no tenen accés independent des de la via pública:
 - a) Potència elèctrica màxima: 15 Kw
 - b) Emissió sonora màxima: 40 dB
 - c) Immissió sonora en els locals veïns més pròxims: 30 dB
- b.- En els locals situats en edificis residencials, de serveis o d'oficines amb accés independent des de la via pública:
 - a) Potència elèctrica màxima: 50 Kw
 - b) Emissió sonora màxima: 50 dB
 - c) Immissió sonora en els focals veïns més pròxims: 35 dB
- c.- En els locals situats en edificis entre mitgeres que no contenen usos residencials, de serveis o d'oficines en zones no industrials:
 - a) Potència elèctrica màxima: 80 Kw
 - b) Emissió sonora màxima: 60 dB
 - c) Immissió sonora en els locals veïns més pròxims: 35 dB
- d.- En els locals situats en edificis aïllats que no contenen usos residencials, de serveis o d'oficines en zones no industrials:
 - a) Potència elèctrica màxima: 80 Kw
 - b) Emissió sonora màxima: 70 dB
 - c) Immissió sonora en els locals veïns més pròxims: 35 dB
- e.- En els locals situats en zones industrials:
 - a) Immissió sonora en els locals veïns més pròxims: 35 dB

7.- La medició del soroll d'immissió de decibels es farà en la part anterior de la mitgera del domicili del veí o del local més afectat per les molèsties que li pugui ocasionar. Les limitacions fixades per a la indústria no regeixen per a les instal·lacions de condicionament domèstic, les quals poden disposar dels elements i potència que precisin, i hauran de quedar instal·lats amb les convenients precaucions tècniques a fi d'evitar que ocasionin molèsties al veïnat. Corresponen a aquest grup les instal·lacions d'ascensors, muntacàrregues, calefaccions i els seus accessoris, instal·lacions de condicionament d'aire i d'altres.

Article 198 Agroindústria

- 1.- Activitat econòmica que comprèn la producció, industrialització i comercialització de productes agropecuaris, forestals i altres recursos naturals biològics. Comprèn activitats destinades a magatzem, destriament, manipulació i primer tractament dels productes agraris així com l'envasat per tal de comercialitzar-los.
- 2.- Inclou les instal·lacions i infraestructures que necessàriament s'han de situar en sòl no urbanitzable per raons de proximitat al lloc de producció.
- 3.- Per a la seva ubicació caldrà tenir en compte allò establert a l'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, i posteriors correccions.

Article 199 Magatzem

- 1.- S'entén per magatzem aquell local on es guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.
- 2.- Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.
- 3.- Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es faci en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial. Condicions de reserva d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts.

Article 200 Agrícola

Inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.

S'estableixen dos sub-usos:

-Conreus a camp obert. Conreu de secà o de regadiu sense hivernacles ni altres tipus d'edificació tret de les pròpies d'emmagatzemament o primera transformació del producte de la terra.

-Vivers i hivernacles: Conreus i plantacions a l'interior d'hivernacles o altres edificacions.

Article 201 Ramader

Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, vivers, etc. També inclou les activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

S'estableixen dos sub-usos:

-Ramaderia extensiva: ramaderia basada en la pastura a l'aire lliure amb les edificacions que siguin necessàries per a aquest tipus de ramaderia.

-Ramaderia intensiva: ramaderia basada en l'estabulació permanent d'animals.

Article 202 Forestal

S'entenen com a usos forestal totes les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes regulats per la Llei Forestal de Catalunya i els reglaments que la desenvolupen.

S'estableixen dos tipus d'explotacions:

-Forestal extensiu: Basada en l'explotació dels boscos d'espècies mediterrànies sense preparació específica del terreny.

-Forestal intensiu: Basada en l'explotació de qualsevol espècie arbòria amb preparació específica del terreny.

Article 203 Extractiu

Es poden autoritzar noves activitats extractives i ampliacions de les ja autoritzades en sòl de protecció especial i territorial sempre que no afectin de forma clara i definitiva els valors que han motivat la protecció especial o territorial del conjunt de l'espai protegit. Aquestes autoritzacions s'han de regir per la normativa vigent relativa a activitats extractives en espais naturals protegits i han de tenir en compte les determinacions del Pla i les estratègies de desenvolupament urbà i d'infraestructures, en tant que poden ser també argument favorable o desfavorable per a determinades ubicacions. En qualsevol cas, en la restauració d'aquests espais s'ha de tenir cura de restablir els valors que, en cada cas, han motivat la protecció especial.

Article 204 Sanitari/assistencial

1.- Hospital (allotjament), Comprèn les activitats relacionades amb el tractament i allotjament de malalts. Inclou les clíniques i els hospitals.

2.- Assistencial, Comprèn les activitats relacionades amb el tractament de malalts, sense allotjament, tal com consultoris, dispensaris, clíniques de dia. També s'inclouen aquells establiments que prestin una funció social a la comunitat, casals menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, centres d'atenció especialitzada per a disminuïts, centre de dia per a gent gran, centres de reinserció social.

Article 205 Educatiu

L'ús educatiu comprèn l'ensenyament reglat (preescolar, nivells primaris i secundaris, batxillerat i universitari) i l'ensenyament no reglat en totes les modalitats (escola bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) que s'imparteixen en escoles públiques o privades, centres docents homologats.

Article 206 Esportiu

Comprèn les activitats de prestació de serveis dedicat a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ser camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, esquaix, piscines i similars. També l'hípica en sòl no urbanitzable.

Article 207 Sociocultural

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.

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.

Article 208 Religió

Comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos o directament lligades als temples i esglésies.

Article 209 Administratiu

Comprèn els centres administratius de les diferents institucions estatals, ajuntaments, administracions d'hisenda, consells comarcals.

Article 210 Proveïment i abastament

Comprèn aquelles activitats destinades a subministrament de matèries primeres com mercats.

Article 211 Serveis tècnics i ambientals

Comprèn els terrenys destinats a serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Els serveis mediambientals comprenen 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 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.

Article 212 Regulació de l'ús d'aparcament

1.- En totes les edificacions de nova planta, en les reformes amb augment del nombre d'habitatges i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del 50%, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en aquest mateix article, ja sigui a l'interior del mateix solar o en parcel·les situades a un radi menor a 100 mts. del propi edifici. En aquest darrer cas, serà requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència de primera ocupació la presentació de l'escriptura de compra de les places d'aparcament necessàries.

2.- Quan l'edifici es destini a més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

3.- Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn vindran regulades per allò que estableixi la legislació sectorial vigent aplicable i l'ordenança municipal que reguli l'ús d'aparcament.

4.- Aquest POUM determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos i sostres permesos en cada zona:

a.- Habitatges Plurifamiliars :

- 1 plaça per cada habitatge de nova creació de superfície inferior a 60 m² construïts.
- 1,5 places per cada habitatge de nova creació de superfície superior a 60 m² construïts.
- Excepte que la normativa específica de la zona indiqui el contrari, i sens perjudici del què estableix l'apartat 1 del present article.

b.- Habitatges Unifamiliars :

- 1 plaça d'aparcament per cada 90 m² de sostre construït d'habitatge.

c.- Ús Hotel·ler:

- Per a hotels i hotels o apartaments, d'acord amb les categories establertes pel Decret 176 / 1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons disposi, respectivament, de 5, 4, 3, 2 o 1 estrella de categoria.

d.- Ús Comercial:

- Per a comerços amb una superfície de venda major de 400 mts². i menor de 1.300 mts²., s'haurà de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a 2 places per cada 100 mts². de superfície de venda.
- Per a comerços amb una superfície de venda major de 1.300 mts²., s'haurà de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a 2 places per cada 100 mts². de superfície de venda.

e.- Ús d'Oficines i Serveis: han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 100 mts². construïts, no sent d'aplicació aquesta norma quan per aplicació d'aquests criteris en resulti una dotació inferior a 5 places.

f.- Ús Industrial i Magatzem: han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 200 mts². construïts, no sent d'aplicació aquesta norma quan per aplicació d'aquests criteris en resulti una dotació inferior a 5 places.

g.- Sanitari: únicament els usos sanitaris del tipus "a" han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 10 llits, no sent d'aplicació aquesta norma quan per aplicació d'aquests criteris en resulti una dotació inferior a 5 places. En la resta d'usos sanitaris, tipus "b" i "c", seran d'aplicació els criteris de reserva d'aparcaments indicats per a l'ús d'oficina i serveis.

h.- Usos no definits explícitament: s'aplicarà per analogia la reserva indicada en el grup de major similitud.

5.- Seran causa d'exempció de les previsions d'aparcament els casos següents:

- En parcel·les amb un front inferior a 5 m.
- En edificis catalogats, quan no sigui compatible amb la conservació de l'edifici,
- En aquells solars en què la forma impossibiliti la ubicació de les places d'aparcament obligatòries.
Per raons tècniques demostrables (aqüífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntalaments de terres exagerats, etc. ..).

Article 213 Gasolineres

Les estacions de serveis són els establiments de venda i distribució de carburants i combustibles. Es regularan per les disposicions específiques de la seva activitat.

Article 214 Lleure

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

Article 215 Ambiental

Comprèn les activitats orientades a la protecció d'espais o territoris no edificats que tenen determinades característiques medi ambientals o paisatgístiques i que són vulnerables a la pressió urbana.

Es refereix a sòls que constitueixen un hàbitat d'espècies animals o vegetals, valuós per a l'equilibri ecològic i per a la millora de la qualitat ambiental així com els espais o territoris que destinats o no al conreu, reuneixen les esmentades característiques i sobretot les paisatgístiques, i que no poden donar suport a més activitats de tipus ramader que les actualment implantades i previstes per les normes. També fa referència a les dinàmiques que fan possible aquests hàbitats (continuïtats d'espais lliures, vegetació, ecosistemes, etc.).

TÍTOL IX DISPOSICIONS ADDICIONALS, TRANSITÒRIES, FINALS I DEROGATÒRIES.

Disposició transitòria primera

Usos disconformes

1.- Es consideraran usos disconformes les activitats diferents a les admeses en la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran canvis de millora i ampliació sempre que no s'incrementi la càrrega contaminant de l'activitat autoritzada.

Disposició transitòria segona

Volums disconformes i fora d'ordenació

1.- Quan els edificis i instal·lacions construïdes amb llicència atorgada amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades a l'apartat 3.

2.- Així mateix, queden en situació de fora d'ordenació els edificis i instal·lacions sense llicència

3.- En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que requereixen la higiene, ornament i conservació de l'immoble.

4.- Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del planejament, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, aquestes es consideren en situació de volum disconforme.

5.- En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquestes Normes estableix per a cada zona.

6.- Les edificacions que estiguin en situació de volum disconforme per no complir les distàncies mínimes als llindars o al carrer, podran ampliar-se sempre i quan es realitzi l'ampliació dins dels paràmetres de distàncies als llindars del POUM.

Disposició transitòria tercera

Parcel·les fora d'ordenació

1.- En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableix el POUM per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'any 2000, any d'aprovació de les NNSS que es revisen.

Disposició transitòria quarta

1.- L'ajuntament ha de constituir el Patrimoni Municipal del sòl i d'habitatge d'acord amb el que preveu l'article 160 del MTRLUC.

Disposició derogatòria

1.- S'incorpora com a document del POUM el Pla Especial Urbanístic - Catàleg de Masies i Cases Rurals, del Terme municipal de Boadella i Les Escaules aprovat en data 10 de desembre de 2008, deixant sense efecte el Pla Especial.

TÍTOL X ANNEXES NORMATIUS

CAPÍTOL I CARTA DE COLORS

COLORS DE PARAMENTS, RECERCATS I ORNAMENTS

	1. R160, G96, B69		
	2. R148, G102, B68		13. R210, G166, B77
	3. R206, G136, B87		14. R235, G198, B127
	4. R254, G158, B108		15. R224, G205, B149
	5. R226, G163, B128		16. R238, G205, B138
	6. R251, G183, B118		17. R248, G228, B175
	7. R254, G186, B105		18. R223, G214, B176
	8. R210, G150, B88		19. R230, G234, B199
	9. R255, G162, B49		20. R198, G202, B135
	10. R204, G154, B85		21. R184, G173, B127
	11. R187, G155, B108		22. R166, G166, B112
	12. R1187, G150, B80		23. R150, G150, B114

COLORS DE FUSTERIES

	1. R218, G218, B208
	2. R188, G167, B122
	3. R99, G92, B76
	4. R85, G50, B24
	5. R112, G76, B50
	6. R89, G57, B36
	7. R89, G76, B45
	8. R54, G77, B61

COLORS DE SERRALLERIA

	1. R14, G23, B18
	2. R70, G81, B75
	3. R121, G126, B120
	4. R100, G130, B120

