

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

- APROVACIÓ INICIAL -

SETEMBRE 2023



narcís
teixidor vilà
- DNI
40292575W
(SIG)

Aprovat
inicialment per
l'Ajuntament Ple
en sessió de trenta
d'octubre de 2023.
2023.11.06
11:11:57 +01'00'

AJUNTAMENT DE

SAUS, CAMALLERA I LLAMPAIES

DOC. 4 - NORMATIVA

UTE POUM CAMALLERA



MARIA MERCE
ORIOL HILARI /
num:55216-1

Firmado digitalmente
por MARIA MERCE
ORIOL HILARI /
num:55216-1
Fecha: 2023.09.25
13:09:39 +02'00'



XAVIER
FRIGOLA
MERCADER -
DNI 77917065B

Firmado digitalmente por XAVIER
FRIGOLA MERCADER - DNI 77917065B
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
sn=FRIGOLA MERCADER,
givenName=XAVIER,
serialNumber=IDCES-77917065B,
cn=XAVIER FRIGOLA MERCADER - DNI
77917065B
Fecha: 2023.09.25 10:34:45 +02'00'

NORMES URBANÍSTIQUES

TAULA DE CONTINGUTS

TÍTOL I.	DISPOSICIONS GENERALS	10
CAPÍTOL I.	OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL.....	10
Article. 1.	Objecte i àmbit territorial del POUM.....	10
Article. 2.	Marc legal.....	10
Article. 3.	Vigència i revisió del POUM.....	11
CAPÍTOL II.	CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM	12
Article. 4.	Contingut del POUM	12
Article. 5.	Interpretació dels documents	12
Article. 6.	Seguiment del POUM.....	12
Article. 7.	Modificació	13
TÍTOL II.	DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM	14
CAPÍTOL I.	FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS	14
Article. 8.	Desenvolupament del POUM.....	14
Article. 9.	Plans de Millora Urbana	14
Article. 10.	Plans Parciais Urbanístics.....	14
Article. 11.	Plans Especials Urbanístics	14
Article. 12.	Catàleg de béns protegits	15
Article. 13.	Catàleg de masies i cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable.....	15
CAPÍTOL II.	INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA.....	16
Article. 14.	Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada.....	16
Article. 15.	Polígons d'actuació urbanística.....	16
Article. 16.	Sistemes d'actuació urbanística.....	16
Article. 17.	Projectes de reparcel·lació i expropiació.....	16
Article. 18.	Projectes d'urbanització	17
Article. 19.	Convenis urbanístics	17
CAPÍTOL III.	LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES	18
Article. 20.	Actes subjectes a llicència i comunicació prèvia.....	18
Article. 21.	Innecessarietat de la llicència urbanística.....	18
Article. 22.	Condicions bàsiques de l'atorgament de llicències.....	18
Article. 23.	Concreció de l'ordenació de volums i reajustament d'alineacions i rasants.	18
Article. 24.	Llicències en sòl urbanitzable	18
Article. 25.	Llicències en sòl no urbanitzable	19
Article. 26.	Llicències provisionals.....	19
Article. 27.	Llicències en construccions i usos fora d'ordenació	19
Article. 28.	Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament.	19

TÍTOL III. PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POUM	21
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.	21
Article. 29. Estructura dels paràmetres urbanístics.	21
Article. 30. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística.	21
Article. 31. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic.....	21
CAPÍTOL II. ELS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	23
SECCIÓ 1. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR O ÀMBITS DE PLANEJAMENT	23
Article. 32. Superfície del sector i del polígon	23
Article. 33. Superfície computable del sector i del polígon.....	23
Article. 34. Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon.....	23
Article. 35. Sostre edificable màxim del sector i del polígon	23
Article. 36. Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons.....	23
Article. 37. Densitat màxima d'habitatges bruta.	24
SECCIÓ 2. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA	25
SUBSECCIÓ 1. PARÀMETRES PROPIS DE LA PARCEL·LA.....	25
Article. 38. Parcel·la i illa.	25
Article. 39. Front, fons, fondària i laterals d'una parcel·la.	25
Article. 40. Parcel·la mínima.	25
Article. 41. Solar	26
SUBSECCIÓ 2. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PARCEL·LA.....	27
Article. 42. Índex d'edificabilitat neta de parcel·la.	27
Article. 43. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la.....	27
Article. 44. Sostre edificable màxim de la parcel·la.....	27
Article. 45. Ocupació màxima de la parcel·la.	27
SUBSECCIÓ 3. PARÀMETRES EN RELACIÓ AMB LA PARCEL·LA.....	29
Article. 46. Espai lliure de la parcel·la	29
Article. 47. Separacions mínimes als límits de parcel·la	29
Article. 48. Modificacions de la topografia d'una parcel·la	29
Article. 49. Tanques a espai públic i entre veïns.....	29
SECCIÓ 3. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER	31
SUBSECCIÓ 1. PARÀMETRES PROPIS DEL CARRER.....	31
Article. 50. Alineació del vial.....	31
Article. 51. Amplada del vial o carrer.....	31
Article. 52. Rasants del vial i de l'alineació del vial.	31
SUBSECCIÓ 2. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AMB EL CARRER	32
Article. 53. Alineació de l'edificació respecte del carrer	32
Article. 54. Fondària edificable.	32
Article. 55. Paret mitgera	32
Article. 56. Pati d'illa	32
SECCIÓ 4. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI	33
Article. 57. Edificació principal, edificació auxiliar i instal·lacions.....	33
Article. 58. Façanes.....	33

Article. 59.	Nombre màxim de plantes.	34
Article. 60.	Alçària reguladora màxima d'un edifici.....	34
Article. 61.	Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima en edificis situats en relació a vial.....	34
Article. 62.	Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la 37	
Article. 63.	Planta baixa.....	37
Article. 64.	Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el carrer.....	37
Article. 65.	Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació a la parcel·la	38
Article. 66.	Planta soterrani	38
Article. 67.	Situació de la planta soterrani en les edificacions situades en relació amb el carrer	38
Article. 68.	Situació de la planta soterrani en les edificacions situades en relació amb la parcel·la.....	38
Article. 69.	Planta pis.....	38
Article. 70.	Planta sotateulada.....	38
Article. 71.	Coberta.....	39
Article. 72.	Cossos sortints.....	40
Article. 73.	Elements sortints	41
Article. 74.	Elements tècnics associats a l'edifici.	41
CAPÍTOL III.	PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS	45
Article. 75.	Definicions generals	45
Article. 76.	Classificació dels usos	45
SECCIÓ 1.	CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS	46
Article. 77.	Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos generals	46
Article. 78.	Definició dels usos generals.....	46
Article. 79.	Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos específics	48
Article. 80.	Classificació d'usos segons el domini.	57
Article. 81.	Classificació d'usos segons la permissibilitat.....	57
Article. 82.	Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.....	57
SECCIÓ 2.	ELS USOS I LES ACTIVITATS AMBIENTALS.....	59
Article. 83.	Definició d'activitat classificada	59
Article. 84.	Regulació específica dels usos i les activitats.....	59
Article. 85.	Situacions relatives de les activitats.....	59
Article. 86.	Usos específics en relació a les actuacions relatives	60
Article. 87.	Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.....	61
Article. 88.	Regulació supletòria i simultaneïtat d'usos	62
SECCIÓ 3.	REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT	63
Article. 89.	Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.....	63
Article. 90.	Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries.	63
Article. 91.	Dimensió i ordenació de les places d'aparcament.	64
TÍTOL IV.	RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	65
Article. 92.	Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl.....	65
Article. 93.	Classificació del sòl	65
Article. 94.	Qualificació del sòl	67
Article. 95.	Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació urbanística.....	69

Article. 96.	Ajustos de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents.....	69
TÍTOL V. SISTEMES URBANÍSTICS		71
SECCIÓ 1.	DISPOSICIONS GENERALS	71
Article. 97.	Definició.....	71
Article. 98.	Sistemes urbanístics generals i locals	71
Article. 99.	Titularitat i afectació del sòl	71
Article. 100.	Gestió i execució dels sistemes urbanístics.....	72
SECCIÓ 2.	SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS.....	73
Article. 101.	Definició del sistema general de comunicacions.....	73
Article. 102.	Definició del sistema viari (Clau SX)	73
Article. 103.	Condicions d'ús del sistema viari	73
Article. 104.	Elements del sistema viari.....	73
Article. 105.	Xarxa viària (Clau SX).....	73
Article. 106.	Espais de protecció, servitud i reserva del sistema viari.....	74
Article. 107.	Publicitat al sistema viari.	74
Article. 108.	Definició del sistema ferroviari (Clau SF)	74
Article. 109.	Titularitat i règim urbanístic del sistema ferroviari	75
SECCIÓ 3.	SISTEMES D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS	76
Article. 110.	Definició del sistema d'espais lliures (Clau SV)	76
Article. 111.	Tipus d'espais lliures	76
Article. 112.	Parcs, jardins, places i passeigs urbans (Clau SV1).....	76
Article. 113.	Usos dels parcs, jardins, places i passeigs urbans.....	76
Article. 114.	Espai lliure de protecció ambiental i paisatgístic (Clau SV2)	77
SECCIÓ 4.	SISTEMES D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS.....	78
Article. 115.	Definició del sistema d'equipaments (Clau SE) i tipus	78
Article. 116.	Paràmetres d'edificació generals.	79
Article. 117.	Sistema de serveis tècnics i ambientals (Clau ST)	79
SECCIÓ 5.	SISTEMA HIDRÀULIC.....	80
Article. 118.	Definició i identificació	80
Article. 119.	Titularitat i règim urbanístic	81
Article. 120.	Condicció d'ordenació, ús i protecció.....	82
SECCIÓ 6.	SERVITUDS AERONÀUTIQUES	83
Article. 121.	Servituds aeronàutiques.....	83
TÍTOL VI. SÒL URBÀ.....		84
CAPÍTOL I.	DISPOSICIONS GENERALS	84
Article. 122.	Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà.....	84
Article. 123.	Desenvolupament i execució del sòl urbà.....	84
CAPÍTOL II.	REGULACIÓ DE LES ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ.....	86
Article. 124.	Definició de zones	86
SECCIÓ 1.	ZONA D'URBÀ TRADICIONAL, CLAU R2	87
Article. 125.	Definició.....	87

Article. 126.	Tipus d'edificació.....	87
Article. 127.	Paràmetres propis de la parcel·la	87
Article. 128.	Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la	87
Article. 129.	Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer	87
Article. 130.	Paràmetres referits a l'edifici	88
Article. 131.	Regulació d'usos	90
Article. 132.	Regulació de les condicions d'aparcament	90
SECCIÓ 2.	ZONA D'ORDENACIÓ OBERTA, CLAU R3	91
Article. 133.	Definició.....	91
Article. 134.	Tipus d'edificació.....	91
Article. 135.	Paràmetres propis de la parcel·la	91
Article. 136.	Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la	91
Article. 137.	Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer	91
Article. 138.	Paràmetres referits a l'edifici	92
Article. 139.	Regulació d'usos	94
Article. 140.	Regulació de les condicions d'aparcament	94
SECCIÓ 3.	ZONA D'ORDENACIÓ OBERTA, CLAU R4	95
Article. 141.	Definició.....	95
Article. 142.	Tipus d'edificació.....	95
Article. 143.	Paràmetres propis de la parcel·la	95
Article. 144.	Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la	95
Article. 145.	Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer	95
Article. 146.	Paràmetres referits a l'edifici	95
Article. 147.	Regulació d'usos	97
Article. 148.	Regulació de les condicions d'aparcament	97
SECCIÓ 4.	ZONA HABITATGES EN FILERA, CLAU R5	98
Article. 149.	Definició.....	98
Article. 150.	Subzones	98
Article. 151.	Tipus d'edificació.....	98
Article. 152.	Paràmetres propis de la parcel·la	98
Article. 153.	Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la	99
Article. 154.	Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer	99
Article. 155.	Paràmetres referits a l'edifici	99
Article. 156.	Regulació d'usos	101
Article. 157.	Regulació de les condicions d'aparcament	101
SECCIÓ 5.	ZONA DE CASES AÏL·LADES, CLAU R6	102
Article. 158.	Definició.....	102
Article. 159.	Subzones	102
Article. 160.	Tipus d'edificació.....	102
Article. 161.	Paràmetres propis de la parcel·la	102
Article. 162.	Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la	103
Article. 163.	Paràmetres en relació amb la parcel·la.....	104
Article. 164.	Paràmetres referits a l'edifici	105
Article. 165.	Regulació d'usos	106

Article. 166.	Regulació de les condicions d'aparcament	106
SECCIÓ 6.	ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES, CLAU A1	107
Article. 167.	Definició	107
Article. 168.	Tipus d'edificació	107
Article. 169.	Paràmetres propis de la parcel·la	107
Article. 170.	Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la	107
Article. 171.	Paràmetres en relació amb la parcel·la	107
Article. 172.	Paràmetres referits a l'edifici	108
Article. 173.	Regulació d'usos	109
Article. 174.	Regulació de les condicions d'aparcament	109
CAPÍTOL III.	ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.....	110
Article. 175.	Definició d'àmbits	110
Article. 176.	Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística	110
Article. 177.	PAU-01 Carrer de les Arenes (Nucli de Camallera).....	111
Article. 178.	PAU-02 Avinguda de Saus (Nucli de Camallera).....	112
Article. 179.	PAU-03 Travessera de la Talaia (Nucli de Camallera)	114
Article. 180.	PAU-04 Compleció aparcament ferrocarril (Nucli de Camallera).....	115
Article. 181.	PAU-05 Compleció barri cases Noves (Nucli de Camallera)	117
Article. 182.	PAU-06 Compleció camí de Ventalló (Nucli de Saus)	118
Article. 183.	PAU-07 Can Juanola (Nucli de Saus)	119
Article. 184.	PAU-08 Dipòsit (Nucli de Saus)	121
Article. 185.	PAU-09 Compleció safareig (Nucli de Saus)	122
Article. 186.	PAU-10 Compleció carrer de les Eres (Nucli de Saus).....	124
Article. 187.	PAU-11 Compleció accés Llampalles (Nucli de Llampalles)	125
Article. 188.	PAU-12 Carrer del Rentador (Nucli de Llampalles)	126
CAPÍTOL IV.	ELS PLANS DE MILLORA URBANA	129
Article. 189.	Definició d'àmbits	129
Article. 190.	Procediment i execució dels plans de millora urbana	129
Article. 191.	PMU-01 Can Valls.....	130
Article. 192.	PMU-02 Can Ribot	132
Article. 193.	PMU-03 Compleció carrer Nou i carrer Migdia	133
TÍTOL VII.	SÒL URBANITZABLE	135
CAPÍTOL I.	DISPOSICIONS GENERALS	135
Article. 194.	Ordenació en sòl urbanitzable.....	135
CAPÍTOL II.	SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	136
Article. 195.	Definició Àmbits.....	136
Article. 196.	Paràmetres i condicions del sòl urbanitzable delimitat.....	136
Article. 197.	Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable delimitat.....	136
Article. 198.	SUD – 01 Lluena	137

TÍTOL VIII. SÒL NO URBANITZABLE	139
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	139
Article. 199. Definició.....	139
Article. 200. Funcions bàsiques del sòl no urbanitzable	139
Article. 201. Objectius de regulació del sòl no urbanitzable	139
Article. 202. Delimitació i regulació	140
Article. 203. Nucli de població	140
Article. 204. Sistemes urbanístics	140
CAPÍTOL II. SISTEMA TERRITORIAL D'ESPais OBERTS	141
Article. 205. Definició.....	141
Article. 206. Finalitat de les determinacions del sistema d'espais oberts	141
Article. 207. Àrees de sòl protegit del sistema d'espais oberts	141
Article. 208. Àrees de protecció especial	141
Article. 209. Àrees de protecció territorial	142
CAPÍTOL III. ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI DEL SÒL NO URBANITZABLE.	143
Article. 210. Elements bàsics del territori del sòl no urbanitzable	143
Article. 211. Divisions i segregacions de finques	143
Article. 212. Edificacions i usos existents en sòl no urbanitzable	144
Article. 213. Xarxa de camins rural	145
Article. 214. Xarxa hidrològica: torrents, rieres, sèquies i altres elements.....	146
Article. 215. Els camps de conreu	146
Article. 216. Àrees boscoses i/o de vegetació singular	146
Article. 217. Elements naturals que configuren el paisatge	147
CAPÍTOL IV. PROTECCIÓ DEL PAISATGE	147
Article. 218. Objecte	147
Article. 219. Catàlegs i directrius del paisatge	147
Article. 220. Estudis d'integració paisatgística	147
Article. 221. Tanques	148
Article. 222. Indicadors i Publicitat	149
Article. 223. Abocament de residus.....	149
Article. 224. Línies elèctriques i telecomunicacions.....	149
CAPÍTOL V. USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	151
Article. 225. Disposicions generals	151
Article. 226. Usos admesos en sòl no urbanitzable.	151
Article. 227. Condicions generals de les edificacions en el sòl no urbanitzable	152
Article. 228. Construccions agràries i forestals	154
Article. 229. Regulació de les activitats ramaderes.....	155
Article. 230. Construccions ramaderes	157
Article. 231. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'interès públic.....	158
Article. 232. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques	159
Article. 233. Construccions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis dels usuaris de la xarxa viària	159

Article. 234.	Habitatges familiars	159
Article. 235.	Divisió horitzontal	160
Article. 236.	Condicions generals per a la rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals	161
Article. 237.	Condicions generals per a la rehabilitació i reconstrucció d'altres construccions.....	161
Article. 238.	Piscines en sòl no urbanitzable.....	161
Article. 239.	Establiments destinats a càmpings i aparcaments de caravanes.....	161
Article. 240.	Regulació especial de les activitats extractives	162
CAPÍTOL VI.	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL NO URBANITZABLE	163
Article. 241.	Les zones i subzones del sòl no urbanitzable.....	163
SECCIÓ 1.	ZONA DE PROTECCIÓ ESPECIAL (CLAU N3)	164
Article. 242.	Definició.....	164
Article. 243.	Subzona interès agrícola (Clau N3a)	165
Article. 244.	Subzona Interès forestal (Clau N3b).....	167
Article. 245.	Subzona Protecció Rieres (Clau N3c).....	169
Article. 246.	Subzona Protecció Paisatgística (Clau N3d)	170
CAPÍTOL VII.	PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	172
Article. 247.	Definició d'àmbits	172
Article. 248.	PEU-01 Estany de Camallera.	172
TÍTOL IX.	PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL	173
Article. 249.	Catàleg de béns protegits	173
Article. 250.	Categories de Protecció	173
Article. 251.	Fitxes del béns inclosos en el Catàleg.....	174
Article. 252.	Descatalogacions dels bens d'interès local protegits pel POUM.	174

ANNEX I

ÀMBITS DE PLANEJAMENT DERIVAT I GESTIÓ

ANNEX II

CARTA DE COLORS

ANNEX III

INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL

Article. 1. Objecte i àmbit territorial del POUM

L'objecte d'aquest PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) és l'ordenació urbanística integral del municipi de Saus, Camallera i Llampalles, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.

Article. 2. Marc legal

1. El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i la legislació sectorial vigent i d'acord amb les restants disposicions aplicables.
2. La referència a la legislació urbanística vigent, feta en aquest article com en les preceptes successius, s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistents en les lleis i els reglaments i disposicions que les desenvolupen o posteriors que els modifiquin d'acord amb el règim transitori que s'estableixi, així com la legislació urbanística de l'estat en allò que sigui d'aplicació bàsica, i amb caràcter supletòria en allò que no sigui contradictori, modifiqui ni vulneri les competències de la Comunitat Autònoma de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, habitatge i medi ambient.
3. La utilització de determinades abreviatures en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les següents disposicions legals:
 - a) Legislació i normativa urbanística de la Generalitat de Catalunya:
 - Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686 de 05.08.2010) modificat per la Llei 3/2012 (DOGC núm. 6077 de 29.02.2012) (LUC).
 - Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682 de 24.07.06) (RLU).
 - Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (DOGC 6623 de 15.05.2014)
 - Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (DOGC núm. 5044 de 09.01.2008)
 - Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (DOGC 5735 de 15.10.2010)
 - b) Legislació urbanística estatal:
 - Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (RLS)
4. La referència a la legislació sectorial vigent que es faci en aquestes Normes urbanístiques s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local).

Article. 3. Vigència i revisió del POUM

1. Aquest POUM entrarà en vigor el dia següent de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les Normes urbanístiques, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.
2. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest Pla general les següents:
 - El transcurs de 18 anys des de la data d'aprovació definitiva.
 - El termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement del Pla s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%.
 - En el cas que es justifiquin majors exigències de sòl destinat a sistemes, derivades de la mateixa evolució social o disposicions de superior jerarquia.
 - Com a conseqüència de l'aprovació de disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.
 - Quan, per qualsevol altra circumstància de les previstes en la legislació vigent, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial diferent.
 - Els casos previstos als apartats 2 i 4 de l'article 95 de la LUC

CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM

Article. 4. Contingut del POUM

1. Aquest POUM està integrat pels següents documents:

- Memòria Informativa
- Memòria d'Ordenació que inclou memòria social.
- Conveni Urbanístic
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació urbanística del territori, i en sòl urbà consolidat plànols del traçat de les xarxes bàsiques de serveis.
- Normes urbanístiques.
- Catàleg de Masies i Cases Rurals
- Catàleg de béns a protegir.
- Agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- Documentació mediambiental: Informe de Sostenibilitat Ambiental i Memòria Ambiental.
- Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.
- Estudis Complementaris: Estudi de Inundabilitat, Estudi de Riscos Geològics.

Article. 5. Interpretació dels documents

1. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, i el Catàleg de Masies i Cases Rurals constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Saus, Camallera i Llampalles i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el no previst per les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
2. Les diverses memòries que formen part del POUM (ambiental, social, urbanística,...) donen justificació al contingut del planejament general. Hi ha altres documents (gràfics i escrits) que tenen caràcter informatiu, indicatiu o orientatiu.
3. Els documents d'aquest planejament general s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió s'haurà de resoldre conforme es disposa a l'article 10 de la LUC, i prevaldrà sempre el criteri de major dotació d'espais públics i de major protecció ambiental, menor densitat o un índex d'aprofitament menor.

Article. 6. Seguiment del POUM

1. D'acord amb el que preveu l'article 59.4 de la LUC i l'article 76.2 del RLU, l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar, atès que el POUM no incorpora el programa d'actuació urbanística municipal, s'actualitzarà cada sis anys d'acord amb el procediment establert a l'esmentat article.
2. En el marc del procediment d'actualització de l'agenda únicament es podran alterar les determinacions que li són pròpies i en cap cas es podrà classificar i qualificar sòl.

Article. 7. **Modificació**

Qualsevol alteració de les determinacions del Pla que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article 3. Vigència i revisió del POUM, tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que l'esmentada alteració comporti variacions en la classificació o qualificació del sòl.

1. Quan les circumstàncies ho exigeixin, i amb l'oportuna justificació de la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents, es podrà modificar qualsevol element i determinació del POUM. Les modificacions s'ajustaran al previst als articles 96 a 100 de la LUC.
2. Qualsevol proposta de modificació del POUM haurà de tenir el mateix grau de precisió d'aquest i justificar que el seu nivell d'incidència sobre el POUM no comporta la seva revisió.
3. A més d'allò establert en la legislació vigent, els documents que es redactin per a la modificació del POUM, seran numerats i correlatius, i compliran amb les següents condicions:
 - a) Si creen nous articles, la numeració d'aquests estarà sempre en relació a la numeració original de la normativa del POUM o a d'altres modificacions que s'haguessin aprovat amb anterioritat.
 - b) Incorporaran una llista de les modificacions que s'hagin aprovat amb anterioritat, que hi tinguin relació.
 - c) En el cas que només es modifiqui el contingut de determinats articles, incorporaran un text comparat entre la normativa actual i la proposada.
 - d) Les modificacions que alterin el contingut del plànols aprovats del POUM incorporaran una comparativa entre el vigent i la modificació.
4. La previsió mitjançant el planejament derivat de major superfície de sòl destinat a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per la legislació urbanística o aquest POUM, no requerirà la seva modificació.

TÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM

CAPÍTOL I. FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS

Article. 8. Desenvolupament del POUM

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del POUM, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent, diferents figures de planejament derivat en funció de la classificació del sòl:
 - Plans Parciais Urbanístics (PPU) en sòl urbanitzable
 - Plans de Millora Urbana (PMU) en sòl urbà
 - Plans Especials Urbanístics (PEU) en qualsevol classe de sòl

Article. 9. Plans de Millora Urbana

1. El POUM preveu plans de millora urbana en sòl urbà, tant en sòl urbà consolidat com no consolidat, d'acord amb les determinacions i objectius previstos a l'article 70 de la LUC.
2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el POUM requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del POUM.
3. La documentació dels plans de millora urbana s'ajustaran a la establerta a l'article 66 de la LUC, per referència de l'apartat 7 de l'article 70 de la LUC.

Article. 10. Plans Parciais Urbanístics

1. Per la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat, cal la formulació, tramitació, aprovació definitiva i publicació d'un pla parcial urbanístic (PPU). El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla en els plànols d'ordenació.
2. Els Plans parcials s'elaboraran d'acord amb allò que disposen els articles 65 de la LUC i contindran els documents previstos al seu articles 66. Hauran de donar compliment a les determinacions d'aquest POUM respecte a la delimitació dels sectors i, per a cadascun d'aquests, els índexs d'edificabilitat bruta, la densitat màxima, i els usos principals i compatibles
3. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'art. 93 de la LUC.

Article. 11. Plans Especials Urbanístics

1. En el desenvolupament de les previsions del POUM, es poden aprovar plans especials urbanístics, de conformitat amb l'article 67 de la LUC, si són necessaris per assolir algunes de les finalitats establertes en la normativa vigent.
2. Els plans especials urbanístics autònoms són plans no previstos expressament en el POUM, aquests plans derivats es regulen pels articles 67.3 i 68 de la LUC.

Article. 12. Catàleg de béns protegits

1. La funció principal del Catàleg de béns protegits és la protecció i preservació dels valors històrics, arquitectònics, arqueològics i naturals del municipi de Camallera, Saus i Llampalles. En el marc del planejament urbanístic, aquest POUM inclou un Catàleg amb les següents tipologies:

- Arquitectònic
- Arqueològic-paleontològic
- Natural, ambiental i paisatgístic

El POUM determina la regulació d'un o més plans especials de protecció posteriors (PEP) per incloure nous béns i/o ampliar la concreció de les condicions de conservació e intervenció de tots o part dels béns inclosos.

Article. 13. Catàleg de masies i cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable

1. En sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats per la LUC, s'admet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, i sempre que es trobin recollides en el Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.
2. Com a document d'aquest POUM s'inclou el Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, en el que d'acord amb l'article 50.2 de la LUC, s'han d'identificar en un catàleg específic les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgística o socials, per poder destinar-les als usos establerts en l'article 47.3bis de la LUC.
3. La reconstrucció o rehabilitació de la resta de construccions existents en sòl no urbanitzable es regirà per allò que determina l'article 47.3bis de la LUC, i en cap cas es poden reconstruir i rehabilitar amb vista a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar.

CAPÍTOL II. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA

Article. 14. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

1. S'entén per gestió urbanística integrada del planejament urbanístic el conjunt d'actuacions per al repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística i l'execució de les obres i serveis urbanístics necessaris. La gestió urbanística integrada es duu a terme per polígons d'actuació urbanística (PAU) complets.
2. Quan no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual i aïllada, especialment en sòl urbà. Si d'aquesta actuació se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontants o propers, es podran repercutir les despeses mitjançant la imposició de contribucions especials, als propietaris beneficiats.

Article. 15. Polígons d'actuació urbanística

1. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada i han de complir els requisits establerts a l'article 118 de la LUC.
2. La delimitació dels polígons d'actuació urbanística, amb caràcter general, l'efectua el POUM i el planejament urbanístic derivat. Aquests plans derivats poden constituir un o varis polígons d'actuació urbanística.
3. Per a la delimitació de nous polígons d'actuació no previstos en aquest POUM es requerirà la tramitació prevista a l'article 119 de la LUC.

Article. 16. Sistemes d'actuació urbanística

1. El present POUM determina pels polígons i sectors de planejament el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar en funció de les necessitats, els mitjans econòmics i financers amb què es compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin; amb independència que es pugui modificar seguint la tramitació establerta a l'article 119 de la LUC.
2. L'execució o gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol del sistemes d'actuació urbanística següents:
 - a) Reparcel·lació, que té per objecte el repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivades de l'ordenació urbanística entre totes les persones afectades incloses a l'àmbit de gestió. El sistema de reparcel·lació es pot gestionar amb les següents modalitats:
 - Compensació bàsica
 - Compensació per concertació
 - Cooperació
 - Sectors d'urbanització prioritària
 - b) Expropiació, s'aplica per polígons d'actuació complets i comprès tots els béns i drets que siguin inclosos, i el seu objecte és l'execució integral del planejament en l'àmbit d'actuació. En tots els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada. Les actuacions aïllades solen referir-se a l'execució de sistemes urbanístics públics i a l'ampliació de patrimoni públic de sòl i habitatge.

Article. 17. Projectes de reparcel·lació i expropiació

1. El projecte de reparcel·lació és el document tècnic fonamental per a fer efectius els objectius que el mecanisme de la reparcel·lació planteja, que bàsicament són:

- a) La redistribució de la titularitat del sòl, adequant-la a les qualificacions determinades pel planejament que s'executa
 - b) La transformació qualitativa del sòl, assignant a cada una de les finques resultants el nou valor que li correspon d'acord amb l'aprofitament que el planejament que s'executa assigna
 - c) La distribució equitativa de càrregues i beneficis urbanístics
 - d) L'extinció dels drets incompatibles amb el planejament i la indemnització corresponent als titulars.
2. El projecte d'expropiació és el document tècnic necessari per dur a terme el procediment de taxació conjunta que s'utilitza en les expropiacions de polígons d'actuació complets.

Article. 18. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres per a l'execució material de les determinacions dels plans urbanístics pel que fa a les obres d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística.
2. Quan el POUM no fixa una gestió urbanística integrada, les obres d'urbanització tenen la consideració d'obres ordinàries, els projectes dels quals es tramiten d'acord amb la legislació sobre règim local.
3. En sòl urbà consolidat no inclòs en polígons d'actuació urbanística, per a l'execució de les obres d'urbanització no considerades bàsiques, d'acord amb l'article 72.2 de la LUC, serà suficient amb la presentació d'un annex al projecte d'edificació que determini i valori les obres d'urbanització que manquen per executar, d'acord amb allò que estableix l'article 237.2 del RLU. Aquestes obres tenen la consideració d'obres d'urbanització puntuals i seran motiu d'atorgament de llicència urbanística.
4. En sòl urbà no consolidat no inclòs en polígons d'actuació urbanística per raó que dita categoria de sòl li atorga el fet d'haver de cedir terrenys per destinar-los a carrers o vials, però, que les obres d'urbanització que li manquen són considerades complementàries, també li és d'aplicació allò exposat a l'apartat anterior d'aquest article.

Article. 19. Convenis urbanístics

1. D'acord amb la legislació urbanística l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores.
2. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic. En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors espais públics per a la ciutat i el compliment del principi constitucional pel qual la comunitat participará en les plusvàlues generades per a l'acció urbanística.
3. Els convenis urbanístics han d'integrar la documentació del pla urbanístic o instrument de gestió al qual es refereix, i s'ha de sotmetre a la informació pública corresponent, podent ésser objecte de consulta un cop aprovats

CAPÍTOL III. L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Article. 20. Actes subjectes a l·licència i comunicació prèvia.

1. Estan subjectes a prèvia l·licència municipal tots els actes descrits als articles 187.1 i 187.2 de la LUC i amb caràcter general, qualsevol activitat que suposi la transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.
2. Estaran subjectes a Comunicació Prèvia els actes descrits als articles 187 bis de la LUC
3. Els actes promoguts per les administracions públiques estaran subjectes al règim d'intervenció preventiva aplicable de conformitat amb els articles 5 i 6 del Decret 64/2014 i concordants, excepte que la legislació sectorial aplicable estableixi el contrari.

Article. 21. Innecessarietat de la l·licència urbanística

No estan subjectes a l·licència urbanística els actes regulats per l'article 187 ter de la LUC.

Article. 22. Condicions bàsiques de l'atorgament de l·licències

1. Les l·licències s'atorgaran amb subjecció a allò que disposa aquest POUM i si s'escau, els plans derivats que el desenvolupin, respecte a la classe de sòl, al seu destí i a les condicions d'aprofitament urbanístic establertes d'acord amb la seva qualificació.
2. Quan l'obra o edificació requereix la cessió de terrenys destinats a vials i/o a la seva urbanització, caldrà realitzar prèviament la seva cessió. La l·licència d'edificació es podrà atorgar condicionada a la urbanització simultània d'acord amb allò establert per la legislació urbanística i les ordenances municipals.

Article. 23. Concreció de l'ordenació de volums i reajustament d'alineacions i rasants.

1. En el cas que la l·licència urbanística estableixi un reajustament d'alineacions i rasants, no es poden alterar les característiques físiques de les parcel·les ni els aprofitaments urbanístics d'aquestes. Aquest reajustament s'ha de fer mitjançant una acta de replantejament, a la qual han d'ésser citades totes les persones propietaris afectades, d'acord amb el que disposa l'article 188.4 de la LUC.
2. La concreció de l'ordenació de volums, d'acord amb els paràmetres fixats pel planejament, pot concretar-se amb la l·licència urbanística, si ho ha estat determinada pel planejament urbanístic. En aquest cas, cal la documentació específica que determina En aquest cas, cal la documentació específica que determina l'article 45 del Decret 64/2014, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Article. 24. L·licències en sòl urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable delimitat o no delimitat, no podran ésser atorgades l·licències d'edificació mentre no s'aprovin els corresponents plans derivats i l'Administració actuant hagi rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i les obres d'urbanització, en el cas de que l'execució del Pla hagi estat realitzat en la modalitat de compensació.
2. Quan la modalitat del sistema de gestió sigui cooperació o expropiació, les l·licències d'edificació no podran ésser atorgades fins que hagi estat acabada la urbanització de l'àmbit.
3. Aquestes limitacions s'entenen sense perjudici del que preveu la legislació urbanística i les ordenances municipals sobre l'atorgament de l·licències d'edificació condicionades a la urbanització simultània.

4. En sòl urbanitzable no delimitat mentre no s'aprova el corresponent pla parcial de delimitació, serà d'aplicació l'article següent sobre llicències en sòl no urbanitzable i els articles 46 i següents del Decret 64/2014, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Article. 25. Llicències en sòl no urbanitzable

1. En els terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable, l'atorgament de llicències es farà d'acord amb els procediments previstos als articles 47 i següents de la LUC i articles 46 i següents del Decret 64/2014, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
2. En tots els casos en que, d'acord amb les Normes d'aquest POUM, es sol·liciti llicència per a la construcció de noves edificacions i/o instal·lacions, o per obres de reforma, rehabilitació i/o ampliació d'edificacions o instal·lacions existents, caldrà justificar que es disposa dels serveis urbanístics bàsics necessaris per a l'ús que es vol efectuar (captació d'aigua potable, sistema de depuració d'aigües residuals, subministrament elèctric,...), les mesures necessàries contra incendis, la idoneïtat dels accessos i la restauració de les masses arbrades. En cas de no disposar d'aquests requeriments, l'Ajuntament denegarà la llicència o la suspendrà fins que no es garanteixi que es disposa dels mateixos.

Article. 26. Llicències provisionals

Les llicències per a usos i obres de caràcter provisional, s'adequaran a allò que estableixen els articles 53 i 54 de la LUC i els articles 65 i següents del Decret 64/2014, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Article. 27. Llicències en construccions i usos fora d'ordenació

1. Quan els edificis i instal·lacions construïdes amb llicència amb anterioritat a l'aprovació Inicial d'aquest POUM, estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades al paràgraf següent.
2. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació els és d'aplicació el que disposa l'article 108 de la LUC i 119 del RLU.

Article. 28. Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament.

1. Els edificis i les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest pla que resultin disconformes amb els paràmetres imperatius o amb les condicions bàsiques d'edificació o d'ús que aquest pla determina, i que no estiguin incloses en el supòsits de fora d'ordenació, estan en situació de volum o ús disconforme.
2. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquest Pla estableix per a cada zona, i si s'escau, augment de volum.
3. L'autorització o denegació d'augment de volum sobre edificis disconformes es regularà segons article 108 de la LUC i pels següents criteris:
 - a) No s'admetrà augment de volum sobre edificis disconformes quan tinguin una superfície o sostre edificable igual o superior al que permet el Pla a la parcel·la.
 - b) En els edificis anteriors a l'aprovació del vigent POUM, emparats amb llicència, amb volum disconforme però que no es trobin en els supòsits definits en el punt anterior, podran sol·licitar la seva ampliació sempre que es donin totes i cadascuna de les següents condicions:
 - L'ampliació s'ajusti a les condicions d'edificació de la zona.
 - L'ampliació estarà limitada per la diferència entre el sostre i/o volum màxim permès pel seu emplaçament pel vigent POUM i el sostre i/o volum existent de l'edifici.

- L'increment de volum es destini als usos permesos a la zona.
4. Les obres de rehabilitació permeses en volums disconformes seran:
 - a) Actuacions que comportin la consolidació parcial dels elements estructurals i/o dels fonaments i/o dels tancaments.
 - b) Actuacions en instal·lacions, equipaments comuns, redistribució generalitzada d'espais acabats i obres interiors en habitatges i locals.
 5. Es considera també com a ús disconforme les activitats de categoria superior a la màxima admesa a la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran canvis de millora i ampliació d'ús que no s'incrementi la càrrega contaminant de l'activitat autoritzada.
 6. No es permetrà la segregació de les parts de parcel·les ocupades amb volum disconforme de les parts on es materialitzi l'aprofitament segons l'ordenació de l'edificació prevista pel pla.

TÍTOL III. PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL POUM

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Article. 29. Estructura dels paràmetres urbanístics.

1. Els paràmetres urbanístics tenen dues naturaleses diferents:
 - a) Els paràmetres d'ordenació són paràmetres de components físiques, formals i de mesura sobre el territori, per l'ordenació urbanística d'àmbits a desenvolupar, o per l'ordenació del sòl, vol i subsòl associats a una qualificació urbanística.
 - b) Els paràmetres d'ús són paràmetres que regulen i relacionen les funcions de l'home amb els diversos elements i àmbits del territori, i s'associen a un àmbit de planejament o a una qualificació urbanística.
2. Els paràmetres d'ordenació es defineixen i regulen en el següent capítol i s'estructuren en quatre seccions:
 - a) Paràmetres per a l'ordenació dels sectors i la gestió dels polígons.
 - b) Les altres tres seccions són els paràmetres per a l'ordenació de la qualificació urbanística, referits als tres elements bàsics que configuren els teixits urbans: la parcel·la, el carrer i l'edificació.
3. Els paràmetres d'ús es defineixen i es regulen en el capítol III.

Article. 30. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística.

1. Als efectes de relacionar els paràmetres d'ordenació amb les zones urbanístiques s'estableixen dos tipus bàsics de l'edificació, basats en la morfologia bàsica urbana o pròpia de l'edificació:
 - L'edificació situada en relació amb el vial, on l'alineació de l'edificació té relació amb l'alineació del vial, i per tant són en general ordenacions volumètriques definides en el planejament.
 - L'edificació situada en relació amb la parcel·la, són edificacions aïllades amb condicions de situació respecte dels límits de parcel·la, amb ordenacions volumètriques normalment flexibles.
2. Cada zona i subzona d'aquest POUM determina quin tipus bàsic d'edificació li correspon, i els són d'aplicació els següents paràmetres de regulació general definits i regulats en el capítol II:
 - a) Si l'edificació es situa en relació amb el vial, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació a excepció dels regulats en els articles de la subsecció 3a Paràmetres en relació amb la parcel·la de la secció 2a.
 - b) Si l'edificació es situa en relació amb la parcel·la, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació a excepció dels regulats en els articles de la subsecció 2a Paràmetres en relació amb el carrer de la secció 3a

Article. 31. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic.

1. Els paràmetres de l'ordenació volumètrica d'una edificació, estan vinculats a una qualificació urbanística i poden estar definits mitjançant:
 - L'ordenació volumètrica definida (Vd), on les condicions d'ordenació volumètrica estan detallades en els plànols d'ordenació i completats amb la regulació dels paràmetres aplicables a cada zona,
 - L'ordenació volumètrica flexible (Vf) on les condicions d'ordenació volumètrica es defineixen majoritàriament a partir dels paràmetres alfanumèrics regulats en aquestes Normes urbanístiques.

2. Cada zona i subzona del sòl urbà i del planejament derivat que desenvolupi el POUM, ha d'especificar el tipus de regulació volumètrica que se li associa, als efectes d'una correcta vinculació amb els paràmetres d'ordenació.

CAPÍTOL II. ELS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

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

Article. 32. Superfície del sector i del polígon

1. És la superfície de sòl de cada sector de planejament derivat o polígon d'actuació urbanística que el Pla delimita en els plànols d'ordenació.
2. La superfície del sector o del polígon s'especifica en aquestes Normes Urbanístiques. La superfície del sector pot ser ajustada en la formulació del planejament derivat i, en el cas del polígon d'actuació urbanística, en la formulació del projecte de reparcel·lació, d'acord amb la regulació de l'article 96 "Ajustos de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents" d'aquestes Normes.

Article. 33. Superfície computable del sector i del polígon

1. La superfície computable d'un sector de planejament és la que s'ha de considerar a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta i de les intensitats dels usos.
2. S'han d'excloure de la superfície computable del sector o polígon, si s'escau, el domini públic hidràulic, en aplicació de l'article 35.4 del RLU. Els sistemes urbanístics executats que no es transformen ni s'integren a la funcionalitat del projecte urbanístic del sector o polígon, tampoc formen part de la superfície computable del sector.
3. La superfície computable precisa del sector de planejament, s'establirà i es justificarà en el projecte del planejament derivat corresponent, i la del polígon en el projecte de reparcel·lació.

Article. 34. Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon.

1. És el quocient resultant entre el sostre edificable màxim d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística i la seva superfície computable. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl).
2. En els sectors de planejament derivat és una paràmetre bàsic normatiu i en els polígons d'actuació urbanística és un índex informatiu i no normatiu, ja que el sostre edificable màxim del polígon es determina a partir de l'ordenació establerta pel planejament.

Article. 35. Sostre edificable màxim del sector i del polígon

1. És la superfície màxima de sostre edificable en un sector de planejament o polígon d'actuació urbanística. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m^2 sostre).
2. En els sectors pendents de planejament derivat és el producte entre l'índex d'edificabilitat bruta i la superfície computable del sector.
3. En els polígons d'actuació urbanística que no provenen d'un planejament derivat, el sostre edificable màxim del polígon és el que hi figura de manera informativa a les fitxes normatives i que es calcula sumant els diferents sostres edificables de cada zona.

Article. 36. Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons

1. És la relació en tant per cent entre les superfícies de sòl destinades als diferents sistemes públics i la superfície del sector.
2. En l'ordenació del planejament derivat el percentatge mínim de sòl públic destinat a qualsevol sistema és un paràmetre bàsic i invariable.
3. En el cas dels polígons d'actuació urbanística, el tant per cent entre la superfície de sòl de sistemes públics definida per l'ordenació detallada en relació amb la superfície del polígon és informativa. Aquest percentatge, es concreta en la ordenació sobre topogràfic detallat que es realitzin en Projecte de Reparcel·lació.

Article. 37. Densitat màxima d'habitatges bruta.

1. És el nombre d'habitatges en relació amb la unitat de superfície d'un sector o polígon. S'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).
2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i s'aplica per deduir-ne el nombre màxim d'habitatges del sector, que haurà de venir detallat i mesurat en cada zona del planejament. Quan el resultat del nombre màxim d'habitatges no sigui un nombre sencer, el resultat s'arrodonirà per defecte si els dos primers decimals són inferiors o igual a 50, i per excés si els dos primers decimals són superiors a 50.
3. En els polígons d'actuació urbanística es dedueix del nombre màxim d'habitatges resultant de l'ordenació detallada, segons els paràmetres aplicats a cada zona.

SECCIÓ 2. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

SUBSECCIÓ 1. PARÀMETRES PROPIS DE LA PARCEL·LA

Article. 38. Parcel·la i illa.

1. Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix o pot constituir una unitat registral de propietat.
2. Depenent de la classe de sòl on es situa la parcel·la, pren el nomenclàtor següent:
 - Parcel·la urbana: parcel·la en sòl urbà
 - Finca: parcel·la en sòl no urbanitzable.
3. S'anomena illa al conjunt de parcel·les urbanes incloses en un mateix perímetre delimitat per les alineacions del vial i d'espais lliures públics.

Article. 39. Front, fons, fondària i laterals d'una parcel·la.

1. Front de parcel·la és el límit de la parcel·la amb el carrer.
2. Fons de parcel·la és la línia contraposada a la del front. En el cas de no haver-hi paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.
3. Fondària de parcel·la és la dimensió mitjana entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.
4. Laterals de parcel·la són els límits que s'interseccionen amb el front.

Article. 40. Parcel·la mínima.

1. És la porció de sòl mínima i indivisible que es determina en cada zona segons els paràmetres de superfície i les dimensions lineals de les parts del seu perímetre. La qualitat d'indivisible caldrà fer-se constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la finca.
2. La condició de parcel·la mínima és bàsica per poder edificar segons la regulació de cada zona.
3. Tanmateix, l'acompliment d'aquesta parcel·la mínima ve exceptuat en els casos següents, sempre que siguin degudament acreditats:
 - a) En les parcel·les de superfície i/o dimensió del perímetre inferior a les que estableix la normativa i que resultin de parcel·lacions aprovades legalment abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM o les transmeses abans de l'esmentada data mitjançant document públic o altre que compleixi els supòsits de l'article 1.227 del Codi Civil o aquelles la transmissió de les quals hagi estat inscrita en el Registre de la Propietat amb anterioritat a aquella data.
 - b) També tindran la consideració d'edificables les parcel·les existents, entre d'altres construïdes, de superfície o dimensions inferiors a les que estableixi el POUM per a la zona on s'emplacen, en les que no hi ha possibilitat física d'obtenir la parcel·la mínima establerta en aquest POUM i siguin anterior a l'aprovació de l'anterior planejament general.
 - c) En els supòsits de parcel·les parcialment afectades per un sistema viari, quan es procedeixi a fer efectiva aquesta cessió la parcel·la mínima equivaldrà a la parcel·la resultant després de la cessió.
4. En una parcel·lació, mai es podrà generar nous volums disconformes en les parcel·les resultants, segons els paràmetres i les condicions aplicables a cada zona, i hauran de complir els paràmetres de superfície, forma i perímetre que es regulin per a cada zona.

Article. 41. **Solar.**

1. És la parcel·la urbana apte per a l'edificació, perquè compleix els paràmetres de superfície mínima i de perímetre regulats en la zona, i que limita amb un vial amb alineacions i rasants, pavimentat íntegrament, amb enllumenat públic i amb els serveis bàsics definits en l'article 27.1 de la LUC, i no està inclosa en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística.
2. Una parcel·la pot esdevenir solar, en el procés del tràmit establert per la llicència urbanística, al finalitzar les obres d'urbanització que s'han de completar per assolir la condició de solar, simultàniament a la construcció de l'edificació.
3. Si el terreny dona a més d'una via s'aplicarà el mateix tractament per a totes.

SUBSECCIÓ 2. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PARCEL·LA

Article. 42. Índex d'edificabilitat neta de parcel·la.

1. És el quocient entre el sostre edificable màxim d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa amb m^2st/ m^2s .

Article. 43. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

1. És el nombre màxim d'habitatges que es permet construir en una parcel·la.
2. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la, segons la tipologia edificatòria de cada zona, es pot determinar:
 - Dividint el sostre edificable residencial de parcel·la, per la ràtio de la superfície de sostre per habitatge que determini la normativa d'aplicació de la zona. S'han excloure la corresponent superfície destinada a usos no residencials, la planta sotateulada i les plantes soterrani. Quan el resultat del nombre màxim d'habitatges no sigui un nombre sencer, el resultat s'arrodonirà per defecte si els dos primers decimals són inferiors o igual a 50, i per excés si els dos primers decimals són superiors a 50.
 - Establint en la normativa o en els plànols d'ordenació el nombre absolut màxim d'habitatges per cada parcel·la, o per la zona.

Article. 44. Sostre edificable màxim de la parcel·la.

1. El sostre edificable màxim de la parcel·la és la superfície de sostre que pot assolir l'edificació d'una parcel·la, com a resultat d'aplicar els paràmetres urbanístics segons la regulació de cada zona. S'expressa en metres quadrats de sostre (m^2st).
2. El sostre edificable màxim d'una parcel·la es determina en les diferents zones del planejament de dues maneres:
 - Directament amb les unitats de m^2 de sostre edificable màxim adjudicats en una parcel·la, o deduït de l'índex d'edificabilitat neta, que es calcularà multiplicant la superfície de la parcel·la per aquest índex.
 - A partir de l'ordenació detallada del planejament que es regula segons volumetria definida. En aquest cas, el sostre edificable màxim de la parcel·la es calcularà a partir de la planta geomètrica definida i el nombre de plantes.
3. El sostre corresponent a les plantes sotateulada, en cas que les Normes de la zona definida en el planejament les admeti, computaran com a sostre edificable de la parcel·la.
4. Les plantes soterranis, excepte que s'indiqui el contrari, no computa com a sostre edificable de la parcel·la.
5. Les plantes semi-soterranis computaran segons els articles 67 i 68 d'aquesta Normativa, segons correspongui a edificacions situades en relació al carrer o en relació a la parcel·la.

Article. 45. Ocupació màxima de la parcel·la.

1. L'ocupació màxima d'una parcel·la és la superfície màxima que pot ocupar l'edificació, incloent-hi la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos sortints.
2. En les zones amb ordenació flexible, es regula directament pel percentatge que relaciona la superfície màxima que pot ocupar l'edificació amb la superfície de la parcel·la.

3. En les zones amb ordenació volumètrica definida, l'ocupació màxima de parcel·la es calcula a partir de l'ocupació en planta de l'ordenació detallada proposada, i per calcular el percentatge en relació amb la parcel·la, es divideix aquesta superfície ocupada per l'edificació entre la superfície de la parcel·la.
4. No es comptabilitza a efectes d'ocupació, els accessos no coberts al soterrani des de l'espai lliure d'edificació, en el cas que la zona ho permeti.

SUBSECCIÓ 3. PARÀMETRES EN RELACIÓ AMB LA PARCEL·LA

Article. 46. Espai lliure de la parcel·la

1. L'espai lliure de la parcel·la és l'espai no ocupat per l'edificació principal i auxiliar permeses a cada zona. Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació construïda a la parcel·la.
2. En el tipus d'edificació situada en relació amb el vial, els espais lliures de parcel·la s'anomenen patis, i es regulen a l'article 56 "Pati d'illa" i per la normativa específica de la zona.

Article. 47. Separacions mínimes als límits de parcel·la

1. Les separacions mínimes als límits de parcel·la són les distàncies mínimes a què poden situar-se les façanes de les edificacions, inclosos els cossos sortints, respecte dels límits del front, laterals i fons de la parcel·la.
2. La separació mínima entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la, són les distàncies mínimes entre façanes, inclosos els cossos sortints, de les diferents edificacions possibles en una parcel·la. Les separacions mínimes només es podran ocupar per les rampes de vehicles no cobertes d'accés a la planta soterrani.
3. Amb caràcter general els ràfecs podran envair les franges de separació mínimes als límits de parcel·la fins a una distància màxima de 45 cm.

Article. 48. Modificacions de la topografia d'una parcel·la

1. Són les modificacions de la topografia del terreny natural admeses, vinculades amb el projecte d'obres per una llicència urbanística d'edificació.
2. Les plataformes d'anivellació de terrenys possibles s'ajustaran a les següents limitacions:
 - a) El màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà d'1,50 metres per sobre o 2,20 metres per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.
 - b) Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, als límits.
 - c) Els murs interiors de contenció de terres així com els alineats a carrer o espai lliure públic no podran depassar en la part vista una alçada d'1,50 metres per sobre ni de 2,20 metres per sota de la cota natural del terreny.
3. La topografia del terreny natural, la resultant del terreny homogeni, i les adaptacions topogràfiques del terreny d'una parcel·la per a ser edificada, ha de presentar-se conjuntament amb la llicència d'edificació i en relació amb la totalitat de la parcel·la.

Article. 49. Tanques a espai públic i entre veïns

1. Són els elements que delimiten els espais no edificats corresponents a parcel·les contigües o la separació entre aquestes i els vials. Queden diferenciades en:
 - a) Tanques a via pública: les tanques a via pública es disposaran donant compliment a les següents condicions:
 - Seguiran les alineacions que s'estableixen en els plànols d'ordenació.

- Aquestes tanques s'unificaran per a cada conjunt arquitectònic de forma que la construcció de la tanca guardarà relació amb l'edificació. Per això, i prèvia la llicència, es redactarà un projecte concret al que caldrà que s'hi adaptin les altres construccions que hi confronten.
 - Les parets de les tanques i els murs de contenció es tractaran amb acabats propis: arrebossats i pintats, arrebossats vistos de morter de calç, fàbrica de pedra natural vista del país, i altres acabats que no desentonin amb l'entorn. Es prohibeix deixar vista l'obra aparellada per ser recoberta, els paredats d'obra vista i aplacat imitació de pedra.
 - Queden prohibides específicament en el tractament de l'element reixat, les gelosies ceràmiques o de formigó, així com altres materials similars. També es prohibeix la utilització de reixats metàl·lics elàstics (tela de galliner) o semblant i les teles de senzilla, doble o triple torsió, excepte que serveixen de suport per una tanca vegetal i resten ocults.
 - No s'admeten els acabats amb punxes, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.
- b) Tanques a les finques veïnes:
- Seguiran la línia de separació entre parcel·les.
 - Seran d'identiques condicions que les abans descrites, llevat que aquí són permesos els filats metàl·lics elàstics collats en pals també metàl·lics.
2. Les tanques de l'espai públic s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants. Les de separació de partions entre veïns s'amidaran des de la cota natural del terreny en aquest límit.
 3. Les tanques que confrontin amb lleres públiques s'hauran de separar del cap del talús dels marges de les lleres un mínim de 5 metres per tal de deixar lliure la zona de servitud de la llera que estableix l'article 6 del text refós de la llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/2001, de 20 de juliol.

SECCIÓ 3. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

SUBSECCIÓ 1. PARÀMETRES PROPIS DEL CARRER

Article. 50. Alineació del vial.

1. L'alineació del vial és el límit entre la qualificació de sistema viari i qualsevol altre qualificació urbanística.

Article. 51. Amplada del vial o carrer.

1. L'amplada del vial o carrer és la distància mínima entre les alineacions enfrontades del vial o carrer.
2. En el cas d'alineacions constituïdes per rectes o corbes paral·leles en el tram de vial entre dos transversals, es prendrà la distància entre les dues alineacions.
3. Si les alineacions no són paral·leles o presenten eixamplaments o estrenyiments o altres irregularitats, es prendrà com ample de vial la mitjana de les amplades del tram de vial comprès entre dos transversals

Article. 52. Rasants del vial i de l'alineació del vial.

1. Rasant del vial és la línia que fixa l'altimetria de l'eix del vial.
2. La rasant de l'alineació del vial és la línia que fixa l'altimetria de l'alineació sobre el pla de la vorera definitivament urbanitzada.

SUBSECCIÓ 2. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AMB EL CARRER

Article. 53. Alineació de l'edificació respecte del carrer

1. És la posició de la línia en planta de la façana de l'edificació que se situa en relació amb el carrer, coincident amb l'alineació del vial o en situació reculada i paral·lela respecte d'aquesta.
2. Les alineacions de les edificacions que se situen en relació amb el carrer, estan totes definides en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà o del planejament derivat.
3. Es permeten les reculades de les plantes pis respecte al carrer sempre que tinguin una longitud superior a 20 metres en un mateix edifici i sempre que no es variï l'alineació posterior.
4. Es poden permetre reculades en totes les plantes respecte al carrer en les edificacions de caràcter públic i en aquelles zones que la seva normativa específica ho permeti expressament.
5. Les reculades a la vora de la mitgera haurà de separar-se d'ella una distància de 3 metres. Serà condició indispensable aconseguir la continuïtat formal de la planta baixa mitjançant falses façanes o altres elements, amb una alçada mínima de 2 metres.
6. Els propietaris de les finques reculades assumiran els costos del tractament com a façana de les mitgeres que quedin al descobert. No serà indemnitzable la reducció d'edificabilitat adquirida voluntàriament.

Article. 54. Fondària edificable.

1. La fondària edificable és la mesura perpendicular a l'alineació de l'edificació que se situa en relació amb el vial, i que fixa l'alineació posterior d'aquesta edificació.
2. Els dos plans de façana de l'edificació definits pels dos extrems de la fondària edificable només es poden sobrepassar, per sobre de la planta baixa, amb cossos i elements sortints regulats en cada zona, independentment de la regulació de l'edificació en planta baixa en els patis d'illa resultants.
3. La fondària edificable màxima es determina en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà o en el planejament derivat corresponent.
4. Les parts de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part del pati d'illa.

Article. 55. Paret mitgera

1. És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les contigües, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi amb celoberts o patis de ventilació.
2. Les mitgeres d'un edifici s'ajustaran a les següents determinacions:
 - a) Totes les mitgeres vistes es tractaran amb materials i acabats propis de façana. Es prohibeixen els envans pluvials vistos, així com l'aïllament descobert.
 - b) En la creació d'una mitgera, sigui de nova edificació o d'una ja existent i que quedi consolidada per les obres realitzades, el propietari que demani la llicència que origina la creació de la mitgera, estarà obligat a donar-li tractament de façana, a tots els casos i a càrrec seu.
 - c) En aquells casos en què la mitgera s'edifiqués de manera immediata, sigui perquè s'ha sol·licitat el corresponent permís d'obres o es vagin a iniciar les obres de la finca veïna, s'exonerarà de donar acabat de façana a la mitgera que no quedi vista. Les façanes i mitgeres es conservaran en condicions de seguretat, salubritat i ornat públic.

Article. 56. Pati d'illa

És l'espai delimitat entre les alineacions posteriors de l'edificació definides per les diferents fondàries edificables màximes, i també entre els límits de l'illa en els costats on no es preveu edificació.

SECCIÓ 4. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

Article. 57. **Edificació principal, edificació auxiliar i instal·lacions**

1. Les edificacions principals són aquelles que acullen els usos principals definits per la zona, i constitueixen el volum principal edificat de la parcel·la.
2. Les edificacions auxiliars són les construccions amb sostre edificable computable, independents o adossades a l'edificació principal, i que acullen usos complementaris al principal. Com per exemple, garatges, casetes de serveis, porxos independents, coberts per usos diversos, i altres similars.
3. Les condicions de les edificacions principals i auxiliars venen regulades en cada zona, i computen com a sostre edificable màxim de la parcel·la, la seva projecció en planta com a ocupació d'una parcel·la i no podran ocupar les franges de separació mínimes obligatòries a límits, excepte que la normativa de la zona indiqui una altra determinació.
4. Les instal·lacions i altres elements, són les construccions de servei a les edificacions principals sense sostre d'aixopluc, i per tant sense sostre edificable que computi. Com per exemple, piscines, pistes de tennis, frontons, barbacoes, pèrgoles, casetes de maquinària sense accessibilitat, i altres similars.

Aquestes instal·lacions i elements descrits a l'apartat anterior, tampoc computen a efectes del càlcul de l'ocupació màxima, però sí que han de mantenir les separacions mínimes a límits que determini l'articulat de la seva qualificació, excepte els casos establerts a l'apartat següent.

5. Les piscines i les pistes esportives s'hauran de mantenir dintre de les plataformes d'anivellament de l'espai lliure de la parcel·la. Les piscines que sobresurtin d'aquest nivell computarà la seva superfície a efectes d'ocupació de la parcel·la.

Les piscines s'hauran de retirar dels límits de la parcel·la 1,00 metres, mesurats des de la paret interior del vas. Les casetes de bombes seran soterrades i també hauran de separar-se 1,00 metres dels límits de parcel·la. Les piscines si són cobertes temporalment per estructures telescòpiques o desmuntables, aquest volum no es considerarà com a edificable, i per tant, no computa a efectes d'edificabilitat, ocupació i gàlib edificable.

Article. 58. **Façanes**

1. Les façanes d'un edifici són els plans verticals de l'edifici, incloses les parets mitgeres, resultant d'aplicar els paràmetres urbanístics de posició en planta de l'edificació i l'alçada reguladora corresponent, segons si l'edifici se situa en relació amb el vial o amb la parcel·la.
2. Les façanes d'un edifici s'ajustaran a les següents determinacions:
 - a) Les façanes es tractaran amb acabats propis: arrebossats i pintats, arrebossats vistos de morter de calç, fàbrica de pedra natural vista del país, i altres acabats que no desentonin amb l'entorn. Es prohibeix deixar vista l'obra aparellada per ser recoberta, els paredats d'obra vista i aplacat imitació de pedra.
 - b) No es permeten tractament de façanes amb colors que no guardin relació d'harmonia amb el cromatisme de les edificacions del teixit urbà on s'emplacin. S'utilitzarà la carta de colors de l'Annex II d'aquestes Normes.
 - c) A la façana de cada edifici el propietari està obligat a col·locar el número corresponent de carrer segons el model que determini l'Ajuntament.
 - d) Les arestes de les obertures i finestres, sens perjudici del què disposa la Compilació de Dret Civil Català en matèria de servituds, es separaran com a mínim 0,50 metres del pla de la paret mitgera. Si les parets formen un angle agut, la distància mínima entre les obertures i finestres i la línia d'unió d'ambdues parets ha de ser d'un metre.

Article. 59. Nombre màxim de plantes.

1. El nombre màxim de plantes és el que comptabilitza conjuntament la planta baixa i les plantes pisos admeses en una parcel·la.
2. El nombre màxim de plantes es determina en cada zona o subzona.

Article. 60. Alçària reguladora màxima d'un edifici

1. L'alçària reguladora màxima (h) d'un edifici és la mesura vertical sobre el pla exterior de la façana del front principal, des del seu punt d'aplicació fins a la intersecció del pla horitzontal que conté el punt d'arrencada de la coberta inclinada, o el pla superior del darrer forjat, si la coberta és plana.
2. La mesura de l'alçària reguladora màxima es defineix a partir del nombre de plantes màxim.
3. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari l'alçària reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim segons les dimensions que s'assenyalen en la següent taula:

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima (h)
1 (B)	4,00 m
2 (B + 1P)	7,00 m
3 (B + 2P)	10,00 m
4 (B + 3P)	13,0 m

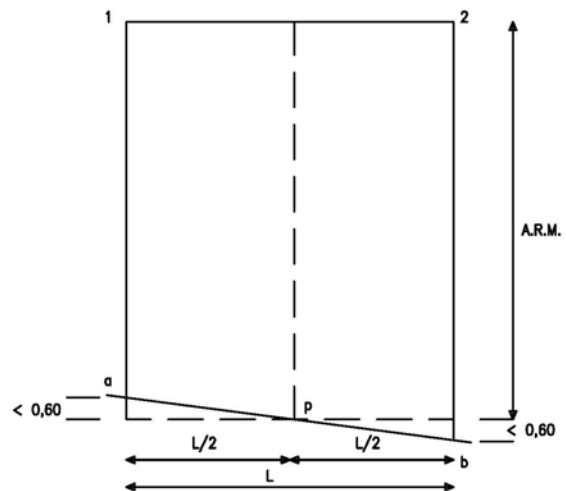
En els edificis amb més plantes permeses s'incrementarà l'alçària reguladora màxima en tres metres (3,00 metres) per cada planta.

4. En els dos articles següents d'aquesta normativa es regula el punt d'aplicació per a cada tipus bàsic d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la.

Article. 61. Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima en edificis situats en relació a vial.

1. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer s'aplicarà a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles es seguiran les següents.
2. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:
 - a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre les cotes dels extrems i el seu centre, menor o igual de 0,60 metres, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

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



A.R.M. : Alçada reguladora màxima

a : Extrem superior de la rasant de la façana

b : Extrem inferior de la rasant de la façana

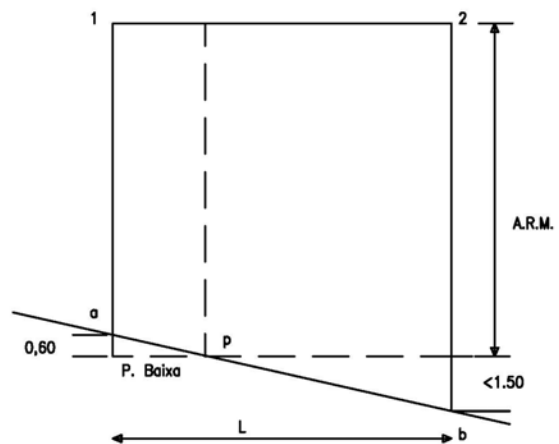
L : Longitud de façana

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

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

- b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,60 metres, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.

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



A.R.M. : Alçada reguladora màxima

a : Extrem superior de la rasant de la façana

b : Extrem inferior de la rasant de la façana

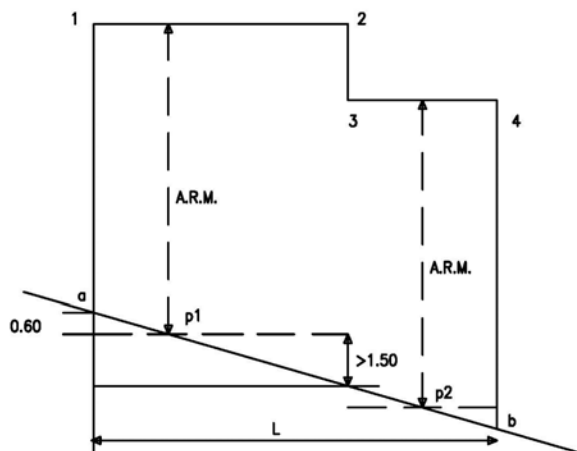
L : Longitud de façana

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

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

- c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,50 metres per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.

Supòsit 2.c : diferència de nivells
entre les cotes extremes en els punts
a o b i el centre de la façana
superior a 0,60m i punts de la rasant
de la vorera a més de 1,50m del punt
d'aplicació de l'alçada reguladora.



A.R.M. : Alçària reguladora màxima

a : Extrem superior de la rasant de la façana

b : Extrem inferior de la rasant de la façana

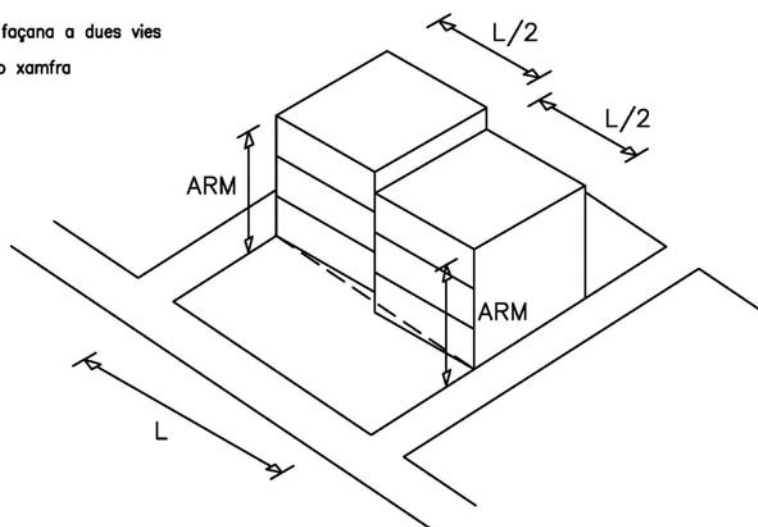
L : Longitud de façana

p1, p2 : Punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alçada reguladora

1-2, 3-4 : Nivell de la cara superior del darrer forjat en terrassa o pla inferior del forjat inclinat.

3. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà:
 - a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.
 - b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçada. Aquesta dimensió podrà arribar com a màxim fins a la meitat de la longitud del tram de carrer de menor amplària. D'aquesta regla solament podrà beneficiar-se la primera parcel·la que fa cantonada. Sobre aquesta determinació prevaldrà el que s'assenyali expressament en els plànols.
4. Els edificis amb façana a dues vies que no facin cantonada o xamfrà regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

Supòsit 4 : Edificis amb façana a dues vies
que no facin cantonada o xamfra



A.R.M. : Alçària reguladora màxima

Article. 62. Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, i se situarà en el punt més baix de la rasant natural del terreny.

Article. 63. Planta baixa

1. La planta baixa d'un edifici és la planta relacionada directament amb l'accés principal de l'edifici, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer o a les rasants del terreny de la parcel·la, amb les condicions i marges altimètrics regulats en cada tipus d'edificació.
2. Les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa en obra nova seran les següents:
 - 2,60 m ús d'habitatge, aparcament i magatzem
 - 3,00 m altres usos
3. Es podran col·locar fals sostres i reduir aquesta alçada lliure mínima en dependències de servei, sempre que no contradiguin la normativa sectorial d'aplicació
4. No es permet el desdoblament de la planta baixa en plana semi-soterrani i entresòl.
5. La planta altell és la planta útil entremig de les plantes principals d'un edifici. Només es permetrà la planta altell quan:
 - No tenir accés independent des de l'exterior
 - se separarà un mínim de 5 metres respecte la façana principal,
 - l'alçada mínima lliure per sobre haurà de ser de 2,10 metres i per sota de 2,60 metres.
6. La planta baixa d'un edifici es regula per a cada tipus bàsic d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la segons els dos següents articles.

Article. 64. Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el carrer

Com a norma genera dins d'uns marges de desnivells en carrers:

- a) En el cas que la diferència entre les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació sigui igual o inferior d'1,20 metres, el paviment de la planta baixa es pot situar en qualsevol cota dins del marge definit entre 0,60 m per sobre i per sota del punt mitjà altimètric de les rasants de la vorera en els extrems de l'alineació de l'edificació, sigui en un front principal o en dos fronts principals despleats fent cantonada.
- b) En el cas que la diferència de cotes dels extrems de l'alineació sigui superior a 1,20 metres, s'haurà de reтранquejar la planta baixa.
- c) Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.
- d) En els casos de parcel·les en front a dos carrers oposats, es referirà la cota de la planta baixa a cada front, com si es tractés de parcel·les diferents de profunditat meitat per a cada una d'elles.

Article. 65. Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació a la parcel·la

- 1. Tindrà la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment comprés entre un metre per sobre i per sota de la cota de natural del terreny.

Article. 66. Planta soterrani

- 1. Són les situades sota de la planta baixa.
- 2. No s'hi permet l'ús d'habitatge independent, però si espais vinculat a habitatges situats a plantes superiors.
- 3. L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis d'obra nova és de 2,30 metres.
- 4. La planta soterrani d'un edifici es regula per a cada tipus bàsic d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la segons els dos següents articles.

Article. 67. Situació de la planta soterrani en les edificacions situades en relació amb el carrer

- 1. Si la normativa de la zona no diu el contrari, la fondària edificable màxima de la planta soterrani serà igual a la fondària edificable màxima de la planta baixa.

Article. 68. Situació de la planta soterrani en les edificacions situades en relació amb la parcel·la

- 1. Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu.
- 2. La part de planta semisoterrada que sobresurti més d'un metre del nivell exterior del terreny, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
- 3. Les plantes soterranis hauran de respectar les separacions mínimes a límits de parcel·la.

Article. 69. Planta pis

- 1. Les plantes pis d'un edifici són totes les situades per sobre la planta baixa, exceptuant la planta sotateulada.
- 2. Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima en obra nova de 2,50 metres.
- 3. Es podran col·locar fals sostres i reduir aquesta alçada lliure mínima en dependències de servei, sempre que no contradiguin la normativa sectorial d'aplicació.

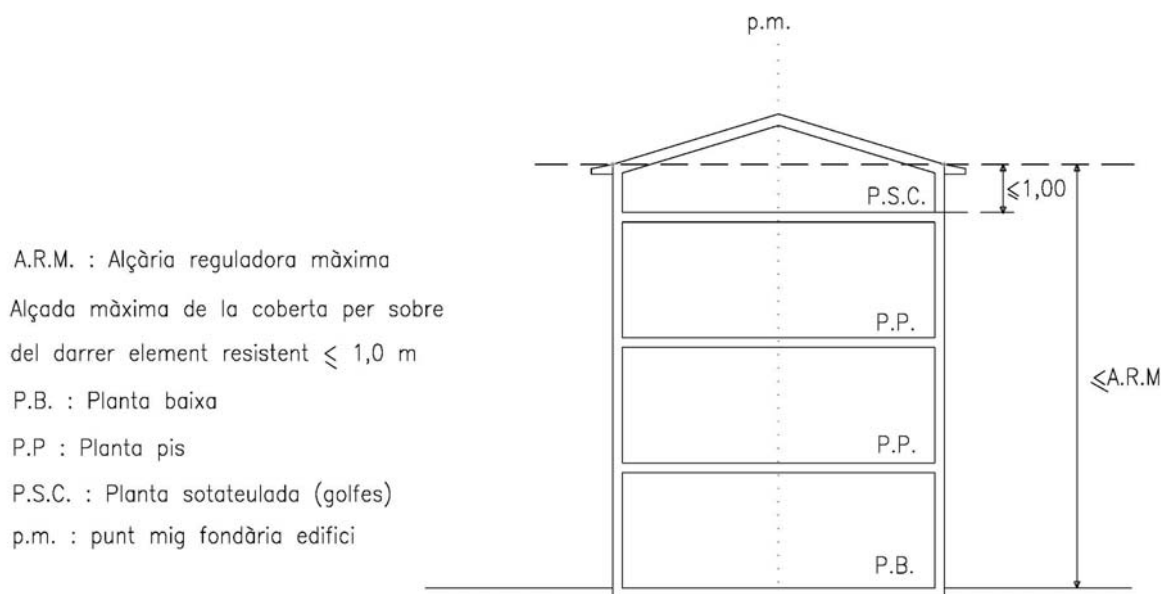
Article. 70. Planta sotateulada

- 1. La planta sotateulada és l'espai habitable creat entre la part superior del forjat del sostre del darrer pis i la part inferior de la coberta inclinada.

2. L'espai computable de la planta sotateulada, pel que fa al sostre d'un edifici i del sostre edificable màxim d'una parcel·la en el planejament derivat i en els àmbits de gestió, és el que té una alçada lliure igual o superior a 1,50 metres.
3. Es destinarà a trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edificació, o com ampliació de l'ús situat immediatament en la planta inferior. En cas de tractar-se d'un habitatge, la seva superfície o destí no serà condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que ampliï, admetent així, situar estances principals d'un habitatge a la planta sotateulada.
4. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotateulada, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada que es separaran 1 metre de les façanes de l'edifici.

Article. 71. **Coberta**

1. Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja i altres agents atmosfèrics ja sigui amb coberta plana o inclinada.
2. La coberta dels edificis serà amb coberta inclinada o terrat pla. Els materials d'acabat de les cobertes planes no podran desentonar amb l'entorn, pel seu material o pel seu color.
3. Per a aquells edificis acabats amb coberta inclinada, la planta coberta comença a comptar des del pla superior de la solera o del forjat inclinat que la formi. Per sobre únicament podrà haver-hi l'aïllament tèrmic i la teula. Com a màxim la coberta arrencarà des de l'alçada reguladora màxima i, també com a màxim, 1,00 metre per sobre de l'últim forjat permès.



- a) El pendent de la coberta no podrà ser superior del 30% i el cobriment es farà amb teula ceràmica en colors ocres o vermells.
- b) Per sobre dels plans definits per a la teulada, podran sobresortir:
 - elements de ventilació i xemeneies.
 - antenes i altres instal·lacions radio elèctriques. Si tècnicament és possible, es situaren de forma que no siguin visibles des del carrer.
 - Les claraboies dels celoberts hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

- La sala de màquines de l'ascensor. En els tres primers metres a partir de la façana a carrer i a pati d'illa haurà de quedar per sota dels pendents de la coberta.
 - Les plaques solars segons article 74.
4. Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis.
- a) Per sobre d'aquest pla es podrà situar les baranes i altres elements de coronament de façana de caràcter exclusivament decoratiu, que tindran una alçada màxima d'1,20 metres. Les cambres d'aire i els elements de cobertura no podran tenir una alçada superior a 0,60 metres.
 - b) Dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats amb el pendent màxim permès a la zona per cobertes inclinades, aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima, es podran instal·lar:
 - cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor
 - sortides d'escaleres.
 - les claraboies dels celoberts.
 - Les instal·lacions fotovoltaiques.
 - c) Tots els elements menys les instal·lacions fotovoltaiques regulades en article 72 es separaran com a mínim 3 metres de la façana al carrer o al pati d'illa, els cossos tindran una coberta plana i l'alçada des de l'alçada reguladora (pla superior de l'últim forjat) no serà superior a 2,80 metres.
 - d) Per sobre del gàlib definit a l'apartat, anterior només es permet que sobresurtin:
 - els elements de ventilació i xemeneies,
 - antenes i altres instal·lacions radio elèctriques. Si tècnicament és possible, es situaren de forma que no siguin visibles des del carrer.
5. Per als edificis amb coberta inclinada on s'admeten les terrasses integrades en les cobertes, aquestes hauran de complir amb les següents condicions:
- No es podrà retallar el pla de façanes i mitgeres, amb la finalitat d'evitar desvirtuar el volum de l'edifici.
 - En els nous edificis al davant de les terrasses hi haurà d'haver com a mínim un tram de teulada de tres metres comptat des del pla de façana, tant si és a via pública com a pati d'illa.
 - Cadascun de les pendents de les cobertes inclinades hauran de situar-se en un sol pla.

Article. 72. **Cossos sortints**

1. Són cossos sortints els elements construïts, ocupables o transitables, que sobresurten dels plans de les façanes d'un edifici a partir de la primera planta pis. Els cossos sortints poden ser tancats o oberts.
2. Es considera cos sortint tancat la part de la superfície del vol que té el seu front i els laterals tancats amb elements construïts o fixes. Els cossos sortints tancats computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici.
3. Es considera cos sortint semitancat la part de la superfície del vol que té un dels seus laterals o el front tancat amb elements construïts o fixes. Els cossos sortints tancats computen el 50% de la seva superfície als efectes del càlcul del sostre d'un edifici.

4. Són cossos sortints oberts els que no són tancats. Són cossos sortints oberts les terrasses, balcons i altres voladissos amb baranes. Els cossos oberts no computen a efectes del càlcul del sostre d'un edifici.
5. En el tipus bàsic d'edificació situats en relació amb el vial únicament s'admeten cossos sortints oberts. Que s'ajustaran a les condicions següents:
 - a) Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa.
 - b) Únicament es permet cossos sortints oberts.
 - c) El límit lateral del vol dels cossos sortints s'haurà de separar de la paret mitgera una distància mínima d'1,00 metres.
 - d) Els cossos sortints al pati d'illa seguiran les mateixes normes que les establertes per a la façana a vial.
 - e) L'alçària lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints és de 3,50 metres.

Article. 73. Elements sortints

1. Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, del pati d'illa o de l'espai lliure de la parcel·la. Són els ràfecs de teulada, cornises i sòcols, i també les viseres i marquesines. Els elements no permanents (anuncis, rètols, elements de senyalització, tendals, ...) no tenen la consideració d'elements sortints i es regularan per les ordenances corresponents.
2. Els elements sortints no computen a efectes de càlcul del sostre d'un edifici.
3. En el tipus bàsic d'edificació situats en relació amb el vial s'ajustaran a les condicions següents:
 - a) S'admeten els elements sortints que se situïn a planta baixa sempre i quan:
 - donin a un carrer de més de 6 metres d'amplada
 - no sobresurtin més d'una cinquena part de l'amplada del vial, sense excedir la desena part de l'amplada de la vorera ni de 0,40 metres. Si ocupen més d'una cinquena part de la façana només podran sobresortir com a màxim 0,15 metres.
 - Sempre que es situïn de forma que cap dels seus punts es trobi a una alçada inferior als 2,50 metres per sobre de la rasant de la vorera

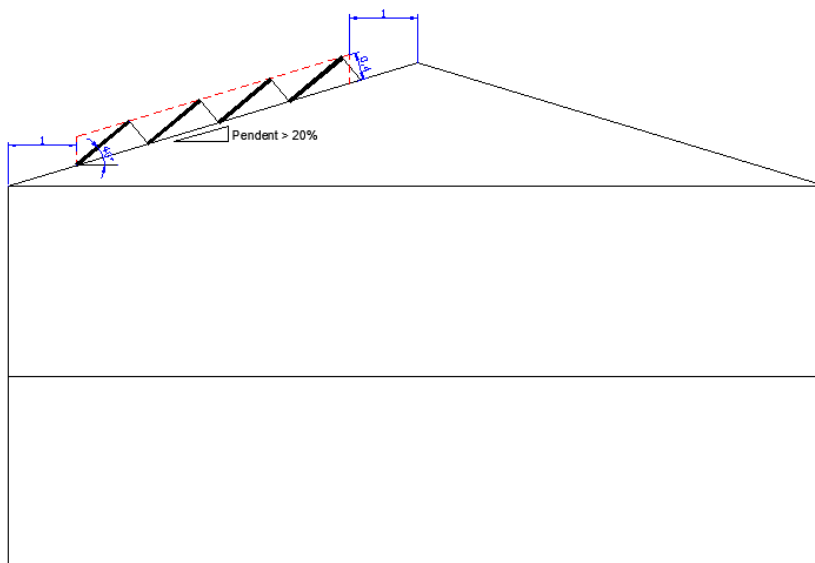
Article. 74. Elements tècnics associats a l'edifici.

- 1.- Pel que fa als aparells d'aire condicionat es preveu la següent regulació normativa:
 - a) En plantes baixes els equips han de disposar d'una protecció visual. No podran ultrapassar la línia de façana i es procurarà harmonitzar-los amb els elements que la componen (reixes, gelosies, rètols o altres elements).
 - b) En la resta de plantes es podrà fer la instal·lació d'equips sempre que no ultrapassin la línia de façana en més de 20 cm. i en el cas que hi hagi balcons, es situaran dins dels mateixos, en la part de Baix i sense ultrapassar alçada de la barana i amb la finalitat de minimitzar l'impacte visual.
 - c) En edificis aïllats es col·locaran preferentment en zona enjardinada i amb la corresponent integració visual en cas que sigui visible des l'espai públic.
- 2.- Els sistemes de captació d'energia solar fotovoltaica dels edificis hauran d'instal·lar-se de manera que hi quedin integrats arquitectònicament amb l'objectiu de disminuir l'impacte visual que aquest tipus d'instal·lacions poguessin produir. Si tècnicament és possible, es situaren de forma que no siguin visibles des del carrer.

Per tal de valorar la integració de la instal·lació d'energia solar fotovoltaica en l'edifici es diferenciaran sis situacions en atenció a les seves particularitats arquitectòniques i d'implantació:

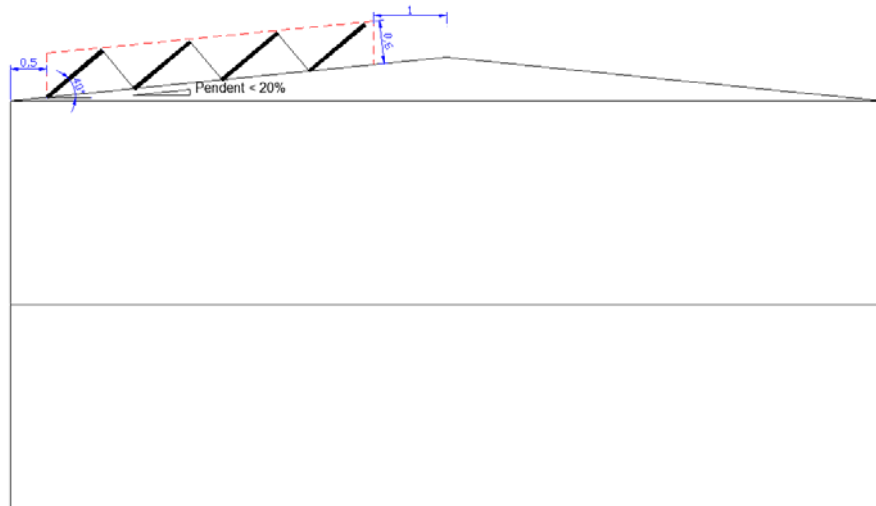
a) Cobertes inclinades amb pendents superiors al 20 %.

Els captadors solars estaran integrats i recolzats a la coberta per un del seus extrems. Els captadors tindran la mateixa orientació que la coberta. Preferentment es seguirà el pendent de la coberta. En cas que de manera justificada i per un major aprofitament solar sigui necessari disposar angles majors els captadors es podran separar del pla inclinat de coberta fins un màxim de 0,40 metres. En planta els captadors es situaran separats com a mínim 1 metre de l'alineació de façana, un metre del carener i mig metre de les mitgeres en cas de cobertes d'amplada superior a 7 metres i de 0 metres en cas de cobertes d'amplada inferior a 7 metres. Veure secció tipus 1.



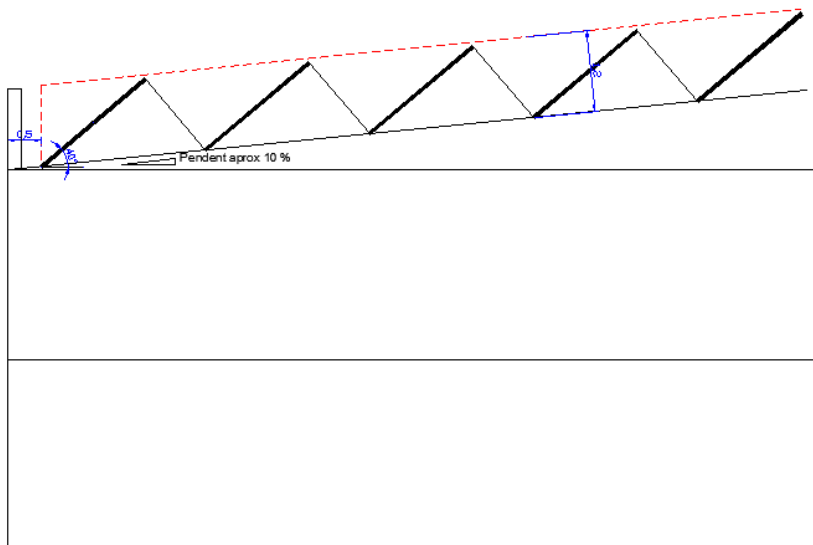
b) Cobertes inclinades amb pendents inferiors al 20 %.

Els captadors solars estaran integrats i recolzats a la coberta per un del seus extrems. Els captadors tindran la mateixa orientació que la coberta. Per un major aprofitament solar es necessari disposar els captadors amb pendents superiors als de la coberta. Els captadors es podran separar del pla inclinat de coberta fins un màxim de 0,60 metres. En planta els captadors es situaran separats com a mínim 0.50 metres de l'alineació de façana, un metre del carener i i mig metre de les mitgeres en cas de cobertes d'amplada superior a 7 metres i de 0 metres en cas de cobertes d'amplada inferior a 7 metres.. Veure secció tipus 2



c) Cobertes inclinades amb pendents < 20 % i parament vertical

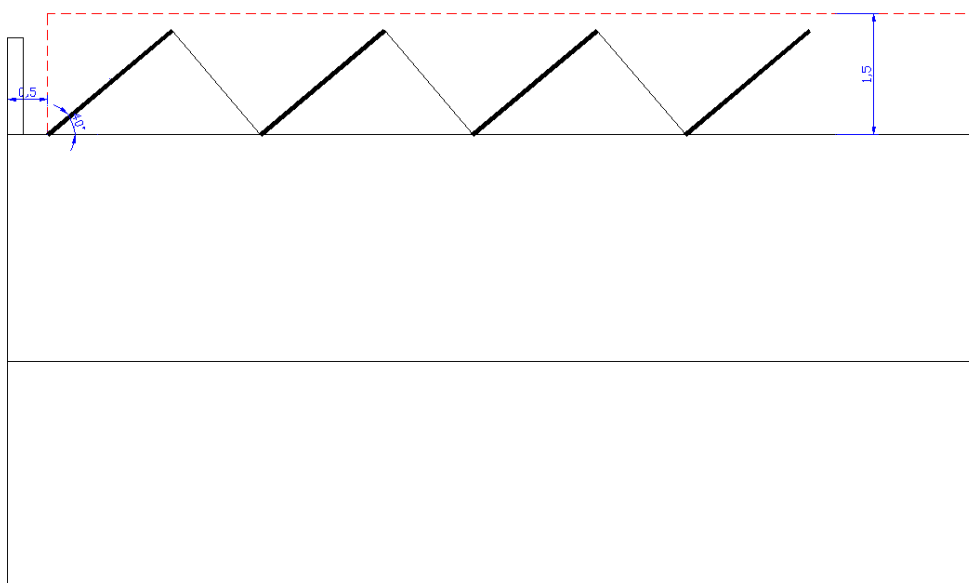
En cas de cobertes inclinades amb parament vertical, el pendent dels captadors es podrà ajustar segons les necessitats d'orientació de les plaques. No es podrà sobrepassar el gàlib superior format per una línia horitzontal situada a 1,2 metres respecte el pla de la coberta. En planta els captadors es situaran separats com a mínim 0.50 metres de l'alineació de façana, un metre del carener i mig metre de les mitgeres en cas de cobertes d'amplada superior a 7 metres i de 0 metres en cas de cobertes d'amplada inferior a 7 metres.. Es col·locarà barana o parament vertical, que haurà de tenir la mateixa alçada que les plaques i les haurà d'ocultar. Veure secció tipus 3



d) Cobertes plana i parament vertical

En cas de cobertes planes, el pendent dels captadors es podrà ajustar segons les necessitats d'orientació de les plaques. No es podrà sobrepassar el gàlib superior format per una línia horitzontal situada a 1,5 metres respecte el pla de la coberta. En planta els captadors es situaran separats com a mínim 0.50 metres de l'alineació de façana i mig metre de les mitgeres

en cas de cobertes d'amplada superior a 7 metres i de 0 metres en cas de cobertes d'amplada inferior a 7 metres. Es col·locarà barana o parament vertical, que haurà d'ocultar la visió de les plaques. Veure secció tipus 4.



e) Solar no edificat:

En sòl urbà d'ús residencial, els panells de captació solar que es situïn en l'espai no edificat no podran superar l'alçada de dos metres respecte la rasant del terreny i s'hauran de separar com a mínim a 1 metre dels llindars.

Els panells de captació solar no computen als efectes de edificabilitat i ocupació.

CAPÍTOL III. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

Article. 75. Definicions generals

1. Definició d'activitat. Activitat és tota acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, el intercanvi o el consum.
2. Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent (Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, i el reglament que la desenvolupi).
3. Definició d'instal·lació. Es aquell conjunt d'edificis, d'equipaments, de maquinària i d'infraestructures de què es compon un establiment o centre on s'exerceix una o diverses activitats.

Article. 76. Classificació dels usos

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

SECCIÓ 1. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

Article. 77. **Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos generals**

1. Els usos generals són els que el POUM estableix genèricament pels a determinats àmbits i sectors de desenvolupament de les seves determinacions i pels sistemes en les diferents categories de sòl.
2. Als efectes de definir l'ús o usos dominants en un determinat espai, els usos específics s'agrupen en els següents usos generals:
 - Residencial
 - Terciari i serveis
 - Industrial, logístic i tecnològic
 - Agrari i recursos naturals
 - Dotacions públiques
 - Serveis tècnics i ambientals
 - Mobilitat
 - Lleure i ambiental

Article. 78. **Definició dels usos generals**

1. ÚS RESIDENCIAL: Inclou l'ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats d'habitatge i que, per claredat, en la classificació dels usos segons la seva funció urbanística s'exclou de l'ús específic residencial per formar el d'habitatge, com altres tipus de residència col·lectiva o comunitària.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins d'aquest ús general les següents activitats:

- a) Habitatge:
 - Unifamiliar
 - Plurifamiliar
 - Habitatge rural (familiar i temporer)
 - Habitatge dotacional

- b) Residència col·lectiva

2. ÚS TERCIARI I SERVEIS: Comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Es considera activitat comercial la que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

També inclou aquell ús destinat a allotjament turístic que de manera habitual i amb caràcter professional ofereix als usuaris, mitjançant preu, allotjament temporal que no constitueix un canvi de residència, així com la restauració i les activitats recreatives i d'espectacles.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins d'aquest ús general les següents activitats:

- a) Comercial
- b) Allotjament turístic:
 - Establiments hotelers (hotels, hostals, o pensions)
 - Apartaments turístics

- Càmpings
 - Establiment de turisme rural (cases de pagès o agroturisme, allotjament rural)
- c) Restauració
 - d) Recreatiu i d'espectacles
 - e) Oficines i serveis
3. **ÚS INDUSTRIAL, LOGÍSTIC I TECNOLÒGIC:** Comprèn el conjunt d'activitats dedicades a la transformació de les matèries primeres, normalment mitjançant maquinària, per tal d'obtenir béns manufacturats.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins d'aquest ús general les següents activitats:

- a) Industrial
- b) Tallers de reparació de vehicles
- c) Logístic i Tecnològic (centres productius, d'investigació)
- d) Magatzem

L'amplada de l'accés serà com a mínim de 4 metres en carrers d'amplada igual o inferior a 6 metres o de 3 metres en carrers d'ample superior a 6 metres.

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

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins d'aquest ús general les següents activitats:

- a) Agrícola
- b) Ramader
- c) Forestal
- d) Extractiu

5. **ÚS DOTACIONS:** Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins d'aquest ús general les següents activitats:

- a) Sanitari i assistencial
- b) Educatiu
- c) Esportiu
- d) Sociocultural
- e) Religios
- f) Administratiu i prevenció
- g) Proveïment i abastament
- h) Cementiri

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

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins d'aquest ús general les següents activitats:

- a) Serveis urbans
 - b) Serveis tècnics i ambientals: abastament i depuració d'aigua, residus, electricitat, gas, telecomunicacions, etc
7. ÚS DE MOBILITAT: Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre viari que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins d'aquest ús general les següents activitats:

- a) Serveis viaris
 - b) Aparcaments
 - c) Estacions de servei
8. ÚS LLEURE I AMBIENTAL: Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans, comprèn el conjunt d'activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans, així com les del gaudi del paisatge a desenvolupar en els espais oberts amb funcionalitat múltiple, ambiental, de lleure, pedagògica, entre d'altres.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins d'aquest ús general les següents activitats:

- a) Lleure
- b) Ecològic - paisatgístic

Article. 79. Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos específics

1. Els usos específics són els que el POUM estableix detalladament per a les zones i sistemes en les diferents categories de sòl.
2. Als efectes de regular la seva implantació, el Pla defineix i determina els usos específics següents:
 - Habitatge
 - Habitatge rural
 - Habitatge dotacional
 - Residència col·lectiva
 - Comercial
 - Allotjament turístic
 - Restauració
 - Recreatiu i espectacles
 - Oficines i serveis
 - Industrial
 - Tallers de reparació de vehicles
 - Logístic i Tecnològic
 - Magatzem
 - Agrícola
 - Ramader
 - Forestal

- Extractiu
- Sanitari i assistencial
- Educatiu
- Esportiu.
- Sociocultural.
- Religiós.
- Administratiu i prevenció
- Proveïment i abastament
- Cementiri
- Serveis urbans
- Serveis tècnics i ambientals
- Serveis viaris
- Aparcament.
- Estació de servei
- Lleure
- Ecològic – paisatgístic

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

1. HABITATGE

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

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

També s'inclouen dintre de l'ús d'habitatge, els habitatges d'ús turístic, que són aquells habitatges que són cedits pel seu propietari, directa o indirectament, a tercers, de manera reiterada i a canvi de prestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes per la legislació sectorial.

2. HABITATGE RURAL

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

També s'inclouen en aquest tipus d'habitatges els ordenats en el catàleg de Masies i Cases Rurals.

3. HABITATGE DOTACIONAL

És aquell habitatge destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen assistència residencial.

4. RESIDÈNCIA COL·LECTIVA

Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitats de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, residències d'estudiants, etc.

5. COMERCIAL

Comprèn els establiments comercials, que són els locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb la intervenció de personal o amb mitjans automàtics. Resten exclosos els espais situats a la via pública en què es duguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'Ajuntament.

Els establiments comercials poden ser individuals o col·lectius. Els establiments de caràcter col·lectiu estan integrats per un conjunt d'establiments situats en un o en diversos edificis en un mateix espai comercial, en els quals es duen a terme diferents activitats comercials. Establiments col·lectius són els centres comercials, les galeries comercials, els mercats municipals, els recintes comercials.

Els establiments comercials es classifiquen en funció de la superfície de venda i d'altres aspectes, en:

- a) Petits establiments comercials (PEC) : establiment individual o col·lectiu amb una superfície de venda inferior a 800 m²
- b) Mitjans establiments comercials (MEC) : establiment individual o col·lectiu amb una superfície de venda igual o superior a 800 m² i inferior a 1.300 m²
- c) Grans establiments comercials (GEC) : establiment individual o col·lectiu amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m² i inferior a 2.500 m²
- d) Grans establiments comercials territorials (GECT) : establiment individual o col·lectiu amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 m²
- e) Establiments comercials singulars (ECS) : establiments de venda a l'engròs, establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, pirotècnia, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i viviers.

Les diverses tipologies d'establiments comercials es fixen d'acord amb la legislació sectorial d'equipaments comercials, en concret el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent. L'article 9 del Decret Llei 1/2009 esmentat, regula les implantacions d'establiments comercials subjectes a llicència comercial:

- Els petits establiments comercials (PEC) no singulars es podran implantar només en sòl urbà i urbanitzable, i on l'ús residencial sigui el dominant, dintre dels àmbits permesos per aquest POUM, sempre que no configurin un gran establiment comercial (GEC) col·lectiu o un gran establiment comercial territorial (GECT).
- Els petits establiments comercials (PEC) no singulars dedicats a la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin es poden implantar en el sòl no urbanitzable en els àmbits i les condicions permeses per aquest POUM.
- Pel que fa als mitjans (MEC) i grans establiments (GEC) comercials no singulars, tenint en compte que el nombre d'habitants de Saus, Camallera i Llampàies és inferior a 5.000 i no és capitat de comarca, no es podran implantar aquests tipus d'establiments en el municipi.

- Pel que fa als grans establiments comercials territorials (GECT) no singulars, tenint en compte que el nombre d'habitants de Saus, Camallera i Llampalles és inferior a 50.000 i no és capitat de comarca, no es podran implantar aquests tipus d'establiments en el municipi.

6. ALLOTJAMENT TURÍSTIC

Comprèn aquells establiments que de manera habitual i amb caràcter professional, ofereixen als usuaris turístics, mitjançant preu, allotjament temporal que no constitueixi un canvi de residència per a la persona allotjada, d'acord amb les condicions i característiques que siguin establertes per la legislació sectorial, en concret, Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, o aquelles que les substitueixi i que siguin vigents.

Les diferents modalitats són:

a) Establiment hotel·ler

Comprèn aquells 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. Es classifiquen en funció de llurs característiques bàsiques en dos grups:

- grups d'hotels, que a la vegada es classifica en dues modalitats, hotels i hotels apartaments. Els hotels i hotels apartaments són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en unitats d'allotjament i que, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen, resten oberts les vint-i-quatre hores del dia.
- grup d'hostals i pensions. Els hostals i les pensions són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament temporal en habitacions que, per la dimensió, l'estructura o les característiques de l'establiment, o per la tipologia dels serveis no assoleixen els nivells exigits als hotels i als hotels apartament.

b) Apartaments turístics

Comprèn aquells 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) Càmpings

Comprèn aquells 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 la legislació sectorial.

d) Àrees d'acollida de autocaravanes.

Les àrees d'acollida d'autocaravanes són espais de terreny degudament delimitats oberts al públic per a l'ocupació exclusiva d'autocaravanes, caravanes i vehicles similars en trànsit, a canvi de contraprestació econòmica i amb els requisits i les característiques que estableix el Decret 75 / 2020

e) Establiment de turisme rural

Comprèn aquells establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats establertes per la legislació sectorial.

Aquesta tipologia es classifica en Cases de Pagès i Allotjaments Rurals. A la vegada les cases de Pagès es classifiquen en Masia, Masoveria, Casa de Poble Compartida i Casa de Poble Independent.

f) Habitatge d'ús Turístic.

Té la consideració d'habitatge d'ús turístic l'habitatge que és cedit pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica per a una estada de temporada (inferior a 30 dies) i en condicions de disponibilitat immediata.

7. RESTAURACIÓ

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

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

Poden ser dels següents tipus:

- a) Restauració tipus I : bars
- b) Restauració tipus II : bar-restaurant
- c) Restauració tipus III : restaurants
- d) Restauració tipus IV: saló de banquets

8. RECREATIU I ESPECTACLES

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

Aquest ús comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle. Es consideren com a activitats recreatives aquelles en què una empresa ofereix al públic, en els seus establiments o instal·lacions, la utilització dels seus serveis, jocs màquines o aparells, o la participació en els actes organitzats amb la finalitat d'esbargiment o de diversió. Dintre aquests usos s'hi contempla:

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

Com a espectacles es consideren les representacions, les actuacions, les exhibicions, les projeccions, les competicions o les activitats d'altre tipus adreçades a l'entreteniment o lleure, realitzades davant de públic, ofertes per una empresa i dutes a terme per artistes, esportives o executants, que intervenen per compte de l'empresa.

9. OFICINES I SERVEIS

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

Comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

Comprèn també els serveis culturals i associatius

10. INDUSTRIAL

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

Els establiments i instal·lacions industrials s'ajustaran a la Llei 9/2014, de 31 de juliol, de la seguretat industrial dels establiments, les instal·lacions i els productes, així com la normativa que la desenvolupi.

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

a) Indústria- taller

Comprèn aquells tallers i establiments, de caràcter individual o familiar, no molestos ni peril·losos per l'habitatge i l'entorn, destinats a activitats de reparació, transformació i manteniment de productes a petita escala, que compleixen tots els paràmetres perquè les activitats que en ells s'hi desenvolupin siguin compatibles amb l'ús d'habitatge

Aquests establiments tindran, a més, les següents limitacions:

Càrrega de foc: inferior a 100Mcal/m2

Horari de treball: diürn

b) Indústria tipus I

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

S'inclou en aquesta categoria les petites indústries.

c) Indústria tipus II

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

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

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

d) Indústria tipus III

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

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

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

11. TALLERS DE REPARACIÓ DE VEHICLES

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

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

12. LOGÍSTIC I TECNOLÒGIC

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

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

13. MAGATZEM

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

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

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

14. AGRÍCOLA

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

15. RAMADER

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

16. FORESTAL

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

17. EXTRACTIU

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

18. SANITARI I ASSISTENCIAL

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

L'ús assistencial comprèn els serveis destinats a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que, en general, no estan incloses en altres usos: inclou els allotjaments comunitaris com residències, asils, llars de vells, etc. així, com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, centres d'orientació i diagnòstic, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

19. EDUCATIU

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

20. ESPORTIU

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

21. SOCIOCULTURAL

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

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

22. RELIGIÓS

Comprèn els centres o edificis destinats a les activitats dels diferents cultes religiosos que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries.

Inclou els centres religiosos que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu i que es regiran per la Llei 16/2009 de centres de culte i pel Decret 94/2010 que desenvolupa aquesta llei o normativa que els substitueixi.

A efectes d'aplicació de la present normativa, són centres de culte aquells als que es refereix la llei 16/2009 i el seu reglament de desenvolupament i que es troben inclosos en l'àmbit d'aplicació de la Llei Orgànica 7/1980, del 5 de juliol, de llibertat religiosa i que a més compleixen els següents requisits:

- Que siguin de concurrència pública
- Que siguin reconeguts, declarats o certificats per la pròpia església, confessió o comunitat religiosa
- Que es destinin principalment i de manera permanent a l'exercici col·lectiu d'activitats de culte.

No es consideren centres religiosos els llocs de culte ubicats en:

- Centres hospitalaris
- Centres assistencials
- Centres educatius
- Cementiris
- Tanatoris
- Centres penitenciaris
- Altres espais destinats a altres activitats principals

23. ADMINISTRATIU I PREVENCIÓ

Comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública

24. PROVEÏMENT I ABASTAMENT

Comprèn els mercats, escorxadors, i altres centres de proveïment d'aliments.

25. CEMENTIRI

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

26. SERVEIS URBANS

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

27. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic.

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

28. SERVEI VIARI

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

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

29. APARCAMENT

És el destinat a l'estacionament i guàrdia de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis. Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament. Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics.

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

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

30. ESTACIÓ DE SERVEI

Comprèn les instal·lacions destinades a la venda al públic de gasolines, gasoils i lubricants, que distribueixin tres o més productes diferents de gasolines i gasoils d'automoció, hauran de disposar dels aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire, ubicats dintre del recinte de la instal·lació. Les instal·lacions que distribueixin menys de tres productes diferents de gasolines i gasoils d'automoció es consideraran unitats de subministrament.

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

En aplicació de la DA 8a del Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels establiments comercials, les estacions de servei situades fora de la trama urbana consolidada (TUC) poden incorporar un

petit establiment comercial amb una superfície de venda fins a 200 metres quadrats, com a servei complementari, amb la comunicació corresponent a la direcció general competent en matèria de comerç.

31. LLEURE.

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

32. ECOLÒGIC - PAISATGÍSTIC

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

Article. 80. **Classificació d'usos segons el domini.**

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

Article. 81. **Classificació d'usos segons la permissibilitat**

1. D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos el POUM estableix la següent classificació:
 - a) Usos dominants: S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-se.
 - b) Usos compatibles: S'entén per ús compatible aquell ús que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant. Són els que poden ser simultanis o coexistir.
 - c) Usos incompatible: S'entén per ús incompatible aquell ús que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.
 - d) Usos complementaris: S'entén per ús complementari aquell que sense entrar amb contradicció amb els usos dominants o compatibles de la zona o sistema, els complementa en una proporció minoritària.
2. Aquest POUM fixa, com a obligatori, l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes per a cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.
3. En cap cas s'admetran com a usos complementaris els següents: plurifamiliar, comerç gran, hotel, recreatiu, indústria i estació de serveis.
4. S'admeten els usos disconformes, prèviament autoritzats. En cas de remodelació substancial, serà necessari basar-se als usos ordenats.

Article. 82. **Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.**

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

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

SECCIÓ 2. ELS USOS I LES ACTIVITATS AMBIENTALS

Article. 83. Definició d'activitat classificada

1. El sistema municipal d'intervenció administrativa en les activitats i instal·lacions que es desenvolupin o realitzin en el terme municipal, serà regulat d'acord la Llei 20/2009 i, en el seu cas, a través de les corresponents Ordenances Municipals
2. A tal efecte, s'entén per activitat classificada l'exercici o explotació d'una indústria, taller, establiment, granja, instal·lació, aparcament, magatzem o qualsevol altra actuació pública o privada que afecti al medi ambient, la seguretat o la salut de les persones, la flora, la fauna o els béns.

Article. 84. Regulació específica dels usos i les activitats

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

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

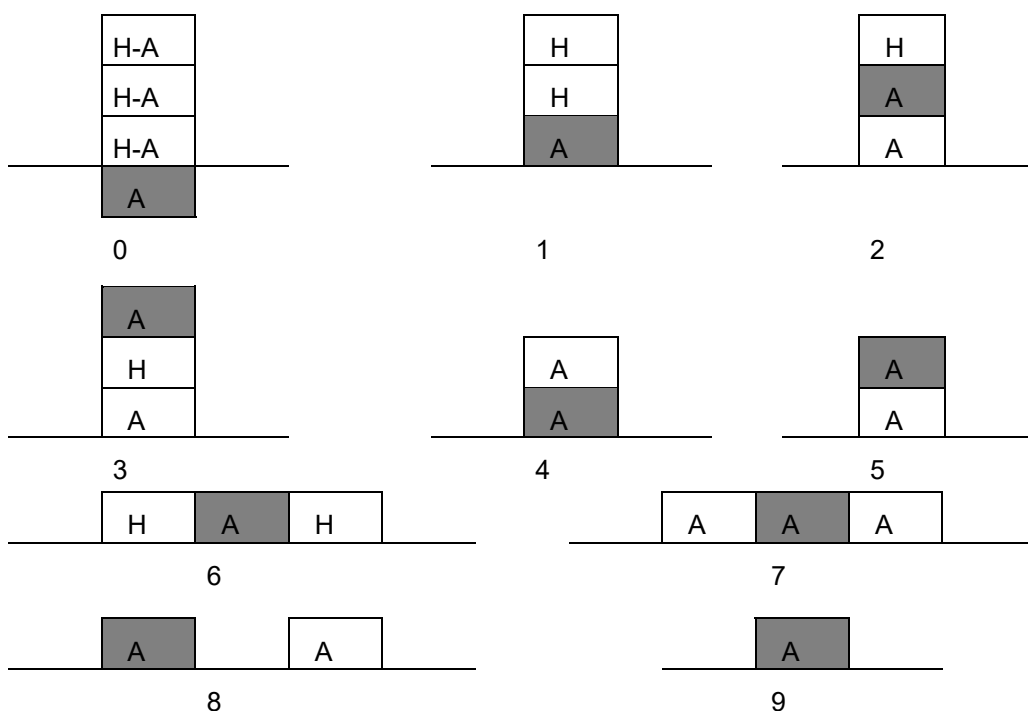
Article. 85. Situacions relatives de les activitats

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

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

8	Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.
9	Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans

Gràfics que representen les situacions relatives de les activitats



A : activitat H : Habitatge

 situació de l'activitat

Article. 86. Usos específics en relació a les actuacions relatives

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

USOS		SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç	$S_v < 120\text{m}^2$										
	$120\text{ m}^2 < S_v < 400\text{ m}^2$										
	$400\text{ m}^2 < S_v < 1300\text{ m}^2$										
Comerç i gran	$(S_v > 1300\text{ m}^2)$										
Oficines i Serveis											
Allotjament turístic											

- Residus sòlids
 - Aigües residuals
 - Superfície del local
 - Olors
 - Radiacions electromagnètiques
 - Aparcament
 - Càrrega i descàrrega
 - Condicions dels carrers
 - Risc d'explosió
3. La definició d'aquests vectors, la seva possible ampliació o modificació, així com la definició concreta dels respectius factors d'avaluació vindran determinats en la corresponent ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient.

Article. 88. Regulació supletòria i simultaneïtat d'usos

1. Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament, en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.
2. Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable quant al nivell d'incidències sobre l'entorn i el medi ambient.

SECCIÓ 3. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT

Article. 89. **Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.**

1. En totes les edificacions de nova planta o en les reformes i ampliacions on s'augmenti en 3 o més habitatges el nombre d'habitatges existents, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent. Ja sigui a l'interior del mateix edifici, o en terrenys edificables del mateix solar.
2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà per analogia l'assenyalat en l'esmentat article.

Article. 90. **Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries.**

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

1. Ús d'habitatge:
 - a. Una plaça per a turismes per cada habitatge inferior a 250 m² de superfície construïda residencial
 - b. Dues places per a turismes cada habitatge superior o igual a 250 m² de superfície construïda residencial
 - c. 0,50 places de motocicletes per cada habitatge plurifamiliar o 1 plaça per cada 200 m² de sostre o fracció o 1 plaça per cada habitatge unifamiliar.
2. Ús comercial, en el que disposa el Decret Legislatiu 378/2006, de 10 d'octubre, pel que es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, la dotació mínima d'aparcament prevista serà:
 - a. Ús comercial de superfície de venda total inferior a 400 m² no serà obligatòria la reserva de places d'aparcament.
 - b. Ús comercial de superfície de venda total superior a 400 m², sempre que no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior, s'haurà d'ajustar al que disposa la normativa específica d'un mínim de dues places d'aparcament per a cada 100 m² de superfície de venda.
3. Ús allotjament turístic. Una plaça per cada 10 places.
4. Ús oficines. Una plaça cada 100 m² de superfície construïda, si en té més de 200 m².
5. Ús de restauració. Una plaça per cada 8 places.
6. Ús industrial. Una plaça cada 100 m² de superfície útil, si en té més de 200 m².
7. Queden exempts de la dotació d'aparcaments, a més de les situacions que determini la normativa de cada zona, els edificis inclosos en el Catàleg de béns protegits d'aquest POUM ; així com en aquelles edificacions on justificadament no sigui possible tècnicament ubicar un aparcament, en aquests casos caldrà un informe favorable dels Serveis Tècnics Municipals.

Article. 91. **Dimensió i ordenació de les places d'aparcament.**

S'entén per plaça d'aparcament un espai mínim de 2,30 x 4,80m. L'espai mínim per les places situades als extrems serà de 2,50 x 4,80m, i per les tancades o contigües a una plaça tancada serà de 2,65 x 4,80m.

TÍTOL IV. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article. 92. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb l'article 24 de la LUC, es determina en aquest POUM a partir de tres instruments bàsics:

1. La classificació del sòl en tot el terme municipal, amb dos classes de sòl, sòl urbà i sòl no urbanitzable; per tal d'establir i determinar les facultats del dret de propietat, conforme amb les determinacions normatives del Capítol 1 del Títol II de la LUC.
2. La qualificació del sòl, segons l'ordenació urbanística del sòl es defineixen els sistemes i les zones, assignant per a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla mitjançant la classificació del sòl.

Amb aquesta finalitat s'estableixen dos tipus bàsics en la qualificació del sòl:

- Els sistemes urbanístics, representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.
 - Les zones, superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona està en funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna
3. 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 el mateix sector o polígon, mentre no es desenvolupin i s'executin, tenen el mateix règim urbanístic del sòl.

Article. 93. Classificació del sòl

1. El POUM de Saus, Camallera i Llampàies classifica els terrenys inclosos dintre del seu 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:
 - **Sòl urbà:** delimitació sobre la base del concepte de sòl urbanitzat i consolidat per a l'edificació d'acord amb l'article 26 de la LUC, 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 de la LUC. Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el títol VI d'aquestes Normes.
 - **Sòl urbanitzable:** delimitació d'àmbits d'acord amb el desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 de la LUC, per a garantir el futur creixement de la població i de l'activitat econòmica segons l'article 33 de la LUC, i que s'haurà de desenvolupar mitjançant els plans parcials corresponents. Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el títol VII d'aquestes Normes.
 - **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 a l'article 3 de la LUC i el que determina l'article 32 de la LUC. 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:

- **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 de la LUC.

Els sòls inclosos en polígons d'actuació urbanística o en plans de millora urbana, delimitats amb l'únic objecte de millorar o completar la urbanització d'acord amb el que determina l'article 30b de la LUC, 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 70.1b de la LUC.

Els drets i deures dels propietaris de sòl urbà consolidat estan regulats a l'article 42 de la LUC.

- **Sòl urbà no consolidat (SUNC).** 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.

Els drets i deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat estan regulats als articles 43 i 44 de la LUC.

3. En el **sòl urbanitzable**, el POUM defineix sectors o àmbits de creixement, pendents de planejament derivat i ordenació urbanística detallada, diferenciant dues categories:

- **Sòl urbanitzable delimitat (SUD).** Son àmbits amb 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.
- **Sòl urbanitzable no delimitat (SUND).** Son àmbits pendents de delimitació precisa del sector, i pendents de justificar, que son necessaris per un creixement sostenible en relació amb els aspectes ambientals, econòmics i socials, i en relació amb la disponibilitat de recursos hídrics i energètics. D'acord amb l'article 52.2 de la LUC el règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no es delimiti el sector, s'ajusta al règim d'utilització establert per al sòl no urbanitzable.

Per tal d'elaborar el pla parcial de delimitació, el POUM determina per aquests àmbits els paràmetres d'edificació i d'intensitat màxima dels usos urbanístics admesos, els percentatges mínims de sistemes i els criteris per concretar la connexió amb les infraestructures existents, d'acord amb l'article 58.8 de la LUC.

4. En el **sòl no urbanitzable (SNU)**, 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 de la LUC.

El planejament territorial parcial estableix tres tipus bàsics d'espais oberts, que es superposen a la qualificació urbanística establint normes i condicions coincidents o addicionals a cada sistema o zona segons es trobi en un o altre tipus.

Els tipus d'espais oberts establerts pel planejament territorial, la qualificació del sòl establerta per aquest POUM, i la regulació precisa de la LUC referent al sòl no urbanitzable, en especial el Catàleg de masies i cases rurals, són els instruments que determinen el règim urbanístic d'aquesta classe de sòl, i regulen els usos, les construccions, les instal·lacions, i qualsevol alteració o intervenció en el terreny i elements naturals d'aquests espais oberts.

5. La delimitació de cada classe i categoria de sòl, és definida en els plànols d'ordenació. Les parcel·les afectades pel sistema viari que no estan incloses en un polígon d'actuació són àmbits de la categoria de sòl urbà no consolidat, però no són identificats específicament com a tals en els plànols de la classificació del sòl ni en els plànols d'ordenació.

Article. 94. **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 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 àmbits d'habitatge dotacional públic, 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.

Aquest POUM regula els sistemes urbanístics amb detall en el títol V d'aquestes Normes.

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

- 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.
- en sòl no urbanitzable es diferencien zones o àmbits segons la morfologia, naturalesa i ús del sòl, i el seu nivell de protecció, d'acord amb l'article 68.8.a del RLU.

La regulació de les zones en sòl urbà és detallada en el títol VI, i la regulació de les zones o àmbits en el 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 codificació i nomenclatura de la qualificació urbanística del sòl d'aquest POUM s'emmarca en l'estructura bàsica de la codificació urbanística del Mapa urbanístic de Catalunya (MUC) elaborat per la Generalitat de Catalunya, per tal d'unificar criteris en la qualificació urbanística en tot Catalunya.

Es determinen en aquest POUM els sistemes i les zones següents, amb la corresponent correlació amb el Mapa urbanístic de Catalunya:

Sistemes	Clau
Sistema viari	SX
Sistema Ferroviari	SF
Sistema d'espais lliures	SV
Sistema d'equipaments comunitaris	SE
Sistema de serveis tècnics	ST
Sistema d'habitatges dotacionals	SD
Sistema hidràulic	SH

Zones de sòl urbà	Clau
Residencials	
Zona Nucli antic	R1
Zona Urbà tradicional	R2
Zona Ordenació tancada	R3
Zona Ordenació oberta	R4
Zona Cases agrupades	R5
Zona Cases aïllades	R6
Zona Habitatge protegit	RHp
Activitat econòmica	
Zona Industrial	A1
Zona Serveis	A2
Zona Logística	A3
Altres usos o teixits	
Zona Transformació	M1
Zona Conservació	M2
Zona Mixtes	M3

Zones de sòl no urbanitzable	Clau
Zona de Protecció preventiva	N1
Zona de Protecció territorial	N2
Zona de Protecció especial	N3

4. La qualificació urbanística bàsica que aquest POUM defineix en sòl urbà, és aplicable tant en l'ordenació detallada del sòl urbà com en el planejament derivat que ha d'esdevenir sòl urbà consolidat, establint les subzones que es requereixin en cada cas per regular les diferències en els paràmetres i condicions corresponents, en el marc d'una mateixa zona bàsica o tipus de teixit urbà.

Article. 95. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació urbanística

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 assoleixin 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 en sòl urbà, 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, 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.

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. 96. Ajustos de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents

1. En els processos de desenvolupament, gestió i execució del POUM, la precisió de 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 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 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, sense que en cap cas la nova delimitació variï en més o menys d'un 5% de la superfície delimitada en el POUM. 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.
3. 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, la posició i la dimensió dels espais lliures, equipaments i els sistemes generals de comunicacions, paràmetres 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.

4. 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 amb la parcel·la, es poden ajustar alineacions de l'edificació amb un marge de 0,5 m sempre que es compleixin les condicions següents:
- Que sigui una alineació que no tinguin relació directa o enfrontada amb l'espai públic.
 - 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 V. SISTEMES URBANÍSTICS

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article. 97. Definició

1. Els sistemes urbanístics són aquell conjunt d'elements d'interès general o local que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució per assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris i espais lliures públics en general.
2. També es qualifiquen com a sistemes urbanístics els terrenys que formen part del domini públic d'acord amb la delimitació o atermenament efectuats en aplicació de la legislació sectorial i el seu destí és conforme a dita legislació sectorial.
3. El sistema d'habitatges dotacionals públics és un sistema urbanístic diferenciat del sistema d'equipaments comunitaris, que requereix sempre la titularitat pública del sòl, la qual s'obté mitjançant cessió obligatòria i gratuïta o expropiació o, si s'escau, mitjançant les formes previstes per la legislació sectorial d'habitatge.
4. El Pla 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.
5. El sòl reservat per a sistemes urbanístics, generals o locals, que el POUM inclogui, als efectes de llur gestió, en polígons d'actuació urbanística o en sectors de planejament urbanístic derivat, resta classificat com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable, segons que correspongui, i en conseqüència és part integrant del sector.
6. El sòl reservat per a sistemes urbanístics, generals o locals, que el pla d'ordenació urbanística municipal ubica en el sòl no urbanitzable tindran la classificació de sòl no urbanitzable.

Article. 98. Sistemes urbanístics generals i locals

1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que aquest Pla reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast de tot el terme municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.
2. Integren els sistemes urbanístics locals els terrenys que aquest Pla reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà del municipi.
3. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa l'article 109 de la LUC. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments comunitaris i els serveis tècnics poden ser de titularitat pública o privada, en aquest cas no implicarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupar els terrenys.

Article. 99. Titularitat i afectació del sòl

Els sòls què el planejament urbanístic afecta com a sistemes urbanístics generals o locals, queden vinculats a aquesta destinació. El Pla determina quins sistemes han de ser de titularitat pública o de titularitat privada.

Els sistemes que han de ser de titularitat pública i que hagin de ser adquirits per l'Administració, mentre que no es faci efectiva aquesta adquisició, continuarà la propietat essent privada però vinculada a la destinació assenyalada.

Article. 100. Gestió i execució dels sistemes urbanístics

1. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública previstos pel Pla, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació per qualsevol de les modalitats de l'article 121.2 de la LUC, passaran a titularitat pública mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 156 de la LUC que regula la modalitat d'ocupació directa. Si cal avançar l'obtenció de la titularitat pública i l'ocupació directa no és suficient, també es pot efectuar una actuació aïllada d'expropiació, i en aquest cas, l'Administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.
2. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació d'expropiació que correspongui.
3. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat no inclòs pel Pla en cap sector o polígon d'actuació han de cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, la part dels terrenys destinada a carrers o qualsevol altre tipus de via del sistema urbanístic de comunicacions, o llurs ampliacions, sempre que aquesta cessió sigui necessària per a que la resta del sòl adquireixi la condició de solar i es pugui construir d'acord amb les determinacions del Pla.

SECCIÓ 2. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS

Article. 101. Definició del sistema general de comunicacions

1. El sistema general de comunicacions comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, marítim o aeri, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles respectives.
2. Els sòls destinats per aquest POUM a sistema de comunicacions s'inclouen en dues categories:
 - Sistema Viari (Clau SX)
 - Sistema Ferroviari (Clau SF)

Article. 102. Definició del sistema viari (Clau SX)

1. El sistema de viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a la vialitat rodada i/o per vianants 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.
2. Les determinacions del POUM, pel que fa a la xarxa viària, es podran completar mitjançant la redacció de planejament derivat que correspongui.

Article. 103. Condicions d'ús del sistema viari

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

Article. 104. Elements del sistema viari

Els elements que integren el sistema de comunicacions viàries son:

- La xarxa viària. (SX)
- Les àrees d'aparcament. (SXa)
- Trànsit restringit – prioritat invertida

Article. 105. Xarxa viària (Clau SX)

1. Comprèn els espais i instal·lacions reservats pel planejament general per a garantir la mobilitat i accessibilitat dins del municipi, i entre aquest i la resta de territori.
2. El règim d'aquesta la xarxa viària és el que li correspongui per la legislació vigent, segons la seva titularitat: Estat, Generalitat, Diputació o Municipi o qualsevol altre.
3. La xarxa viària pot ser de diferents tipus:
 - a) **Xarxa territorial bàsica**, comprèn les carreteres nacionals i comarcals que connecten diferents termes municipals. Són de titularitat d'altres administracions i estan subjectes a la seva legislació específica
 - b) **Xarxa bàsica local**, formada per aquelles vies estructuradores del terme municipal situades en qualsevol classe de sòl (urbà i no urbanitzable) i que connecten diferents àrees.

En sòl no urbanitzable, la xarxa bàsica local inclou els camins forestals i rurals, que faciliten l'accés públic al medi rural i natural, als veïnats, a agrupacions de masies, o a infraestructures agrícoles, ramaderes, forestals o altres activitats.
 - c) **Xarxa complementària**, comprèn la resta de carrers del sòl urbà

- d) **Àrees d'aparcament**, constitueixen aquest element del sistema de comunicacions aquells terrenys de titularitat pública o privada, oberts al públic, destinats a l'estacionament de vehicles a l'aire lliure (clau SXa). En aquestes àrees l'edificació és possible en el seu subsòl, així com també s'admeten petites construccions en planta baixa vinculades a les instal·lacions de control, accés, manteniment i serveis.
4. **Trànsit restringit – prioritat invertida**, formada per aquelles vies urbanes on no existeix una separació física entre vehicles, i bicicletes i vianants; gaudint aquests últims de preferència respecte als vehicles; normalment es limita la velocitat a 20 Km/h. Aquest tipus de vies seran ordenades a partir dels projectes d'urbanització que es redactin i a partir de ordenances municipals.
5. Les pistes de desembosc, que són vies de terra i de circulació temporal exclusivament construïdes per al transport d'aprofitaments forestals, no estan inclosos en el sistema viari.

Article. 106. Espais de protecció, servitud i reserva del sistema viari

1. Els espais de protecció i servitud de les vies de comunicació, són els espais lliures que per la seva proximitat al sistema viari, o per estar reservats per una futura construcció de noves vies de comunicació, estan subjectes a aquest sistema i no poden ser edificats.
2. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció s'ajustaran en quant a característiques, usos, edificacions i instal·lacions a allò que disposa la legislació de carreteres (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteres) i per les vies de competència de la Generalitat i la Diputació de Girona al Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de carreteres i el Reglament que la desenvolupa .
3. Caldrà l'autorització prèvia de l'organisme competent en qualsevol tipus d'obra, instal·lació, canvi d'ús de la carretera, moviment de terres, plantació, tala d'arbres, etc., que s'efectuï dins de les zones d'afectació de les carreteres, d'acord amb les lleis sectorials de carreteres.
4. 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 manteniment de les edificacions existents. Les edificacions, construccions o murs que es pretenguin executar al llarg de les carreteres, es situaran a partir de la línia d'edificació que estableixi l'administració competent, i caldrà obtenir prèviament la seva autorització.
5. En les edificacions existents que resultin incloses dins els espais de protecció podran fer-s'hi obres de conservació i millora d'acord amb el seu ús segons normativa vigent i serà necessari obtenir la corresponent autorització.

Article. 107. Publicitat al sistema viari.

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes a la legislació vigent, ordenances municipal, i a prèvia llicència municipal.
2. En qualsevol cas queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la xarxa viària territorial i la xarxa viària rural d'acord amb la legislació sectorial vigent (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteres i RD 1812/1994, de 2 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres, i el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de carreteres i el Reglament que la desenvolupa.

Article. 108. Definició del sistema ferroviari (Clau SF)

1. El sistema ferroviari compren aquells sòls reservats per la zona de domini públic ferroviari (línies ferroviàries que formin part de la Red Ferroviària d'Interès general i les franges de terreny a cada costat de la plataforma fins la distància i amb els criteris marcats per la Llei sectorial vigent).
2. El sistema ferroviari ha de complir la legislació sectorial vigent.

3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau SF, compta amb les limitacions següents, regulades per la legislació sectorial vigent i delimitades als plànols d'ordenació:

- Zona de domini públic: terrenys ocupats per la línia ferroviària i una franja de 8 m a banda i banda des de l'aresta exterior de l'explanació, mesurada horitzontalment i perpendicularment al eix de la línia des de les arestes exteriors de l'explanació. No obstant en el sòl classificat com a urbà consolidat la distància anterior per la protecció de la infraestructura ferroviària es redueix a 5 metres.
- Zona de protecció: franja de terreny entre les dues paral·leles situades a 70 m de l'aresta exterior de l'explanació. En el sòl classificat com a urbà consolidat la distància anterior per al protecció de la infraestructura ferroviària es redueix a 8 metres.
- Línia límit d'edificació: situada a 50 m de l'aresta exterior més propera de la plataforma, mesurats horitzontalment a partir de la mateixa. No obstant, d'acord amb el que disposa la llei del sector ferroviari, en els trams de les línies ferroviàries que discorren per zones urbanes i sempre que ho permeti el planejament urbanístic aquesta distància es redueix en caràcter general a 20 metres.

4. La xarxa ferroviària pot ésser de dos tipus:

- a) **SF1. Xarxa ferroviària**, comprèn la traça de les vies del ferrocarril, subjectes a la seva legislació específica.
- b) **SF2. Estacions**, comprèn l'espai destinat a l'edificació que serveix el sistema ferroviari.

Article. 109. **Titularitat i règim urbanístic del sistema ferroviari**

1. El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública.
2. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels terrenys qualificats de sistema ferroviari es regularà, sens perjudici de les determinacions previstes per aquest POUM i pel planejament derivat, per allò que disposa la legislació sectorial vigent.
3. En cas de produir-se contradicció entre la normativa del POUM i la legislació ferroviària vigent, prevaldrà el que determina aquesta última.

SECCIÓ 3. SISTEMES D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS

Article. 110. Definició del sistema d'espais lliures (Clau SV)

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

Article. 111. Tipus d'espais lliures

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

- En sòl urbà : Parcs, jardins, places i passeigs urbans (Clau SV1)
- En sòl no urbanitzable : Espai lliure de protecció ambiental i paisatgístic (Clau SV2)

Article. 112. Parcs, jardins, places i passeigs urbans (Clau SV1)

1. Són els terrenys destinats a espais lliures d'edificació, com els parcs, jardins, places, passeigs o salons urbans,...
2. L'ús fonamental dels espais lliures és el descans i l'esbarjo de la població. El seu destí implica la propietat pública que s'haurà d'obtenir d'acord amb allò que estableixi l'ordenació urbanística.
3. Els nous jardins i places hauran de complir:
 - No podran situar-se en terrenys amb pendent superior al 20%.
 - No podran situar-se en torrents, rieres, i franges de protecció de línies elèctriques d'alta o mitja tensió.

Article. 113. Usos dels parcs, jardins, places i passeigs urbans

1. Ús dominant: lleure, passeig i joc.
2. Ús compatible: esportiu, restauració en la modalitat de bar, aparcament al servei del propi sistema, en proporció adequada a la seva superfície, i les ocupacions amb taules, cadires, para-sols, quioscs, jocs infantils, etc.
3. Són espais no edificables, i només s'hi admeten les construccions o instal·lacions vinculades al seu destí d'espai lliure sempre que no es superi l'alçada de planta baixa i el sostre edificat sigui inferior a 30m² i al 5% de la superfície de l'espai lliure.
4. En el subsòl d'aquests sistemes no s'admet cap tipus d'usos.
5. L'àrea destinada a aparcament en superfície el pavimentarà amb paviments tous o en el seu cas paviments de formigó o llambordes de colors terrosos, es prohibeix expressament el paviment asfàltic negre.
6. Sobre els terrenys delimitats per a usos col·lectius, i sense alterar la seva condició de domini públic, l'Ajuntament podrà atorgar una concessió administrativa per a poder destinar-los a algun dels usos previstos en aquest article.

7. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.
8. En aquells casos que no sigui possible una altre alternativa, l'Ajuntament podrà autoritzar, si ho considera convenient, accés rodat a finques privades a través de l'espai lliure. Els Serveis Tècnics Municipals determinaran com i per on es farà aquest accés.

Article. 114. Espai lliure de protecció ambiental i paisatgístic (Clau SV2)

1. Aquesta categoria inclou aquells espais lliures públics que per estar situats bé en el perímetre exterior del nucli urbà o limiten amb torrents i rieres o amb terrenys amb vegetació forestal o pendent elevat realitzen una funció de protecció i de límit entre els diversos creixements del sistema urbà i entre aquest i els sòls agrícoles, forestals o el sistema hidràulic.
2. El seu destí implica la propietat pública que s'haurà d'obtenir d'acord amb l'ordenació urbanística.
3. Ús dominant: lleure, passeig i joc.
4. Dins els terrenys qualificats de Protecció ambiental no s'admeten noves edificacions ni altres usos que els de lleure i joc. En el subsòl d'aquests sistemes no s'admet cap tipus d'usos.
5. En els terrenys que estiguin inclosos en zones inundables per a períodes de retorn de 100 anys, no es podrà efectuar, sense l'autorització prèvia de l'ACA, modificacions del perfil natural dels terrenys que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.

SECCIÓ 4. SISTEMES D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

Article. 115. Definició del sistema d'equipaments (Clau SE) i tipus

1. Aquest POUM destina a equipaments comunitaris els terrenys que en els plànols corresponents s'identifiquen amb la clau SE, amb un segon dígit que identifica el tipus d'equipament segons la seva destinació; la lletra "a" determina la titularitat privada de determinats tipus d'equipament. El sistema d'equipaments comunitaris està constituït pels terrenys o espais destinats a ús públic o col·lectiu al servei de la població. Comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, etc, i els altres equipaments que siguin d'interès públic o social de titularitat pública o privada, també s'admet la gestió privada de l'equipament de titularitat pública.
2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:
 - SE1 **Docent**: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria, com a llars d'infants, centres de primària, instituts d'ensenyament secundari, ensenyaments especials, centres universitaris, i altres.
 - SE2 **Sanitari** - Assistencial: hospitals, ambulatoris, centres d'assistència primària (CAP), residències socials, residències de persones grans, centres de dia, ...
 - SE3 **Administratiu / proveïment**: Centres administratius de les diferents institucions estatals, autonòmiques o local, escorxadors, mercats i altres centres de proveïment. En el cas que es preveïés dintre d'aquest tipus d'equipaments la implantació d'un equipament comercial, la seva localització s'haurà d'ajustar als criteris establerts a l'article 9 de Decret Llei 1/2009, i 114 de la Llei 9/2011, o aquella que els modifiqui o substitueixi.
 - SE4 **Cultural – Social**: cases de cultura, biblioteques i arxius, ludoteques, teatres, auditoris, museus, espais polivalents públics, centres cívics i socials, casals, centres d'esplai, ...
 - SE5 **Esportiu**: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.
 - SE6 **Cementiri / Funerari**: tanatoris, cementiris, crematoris,...
 - SE7 **Reserva / Sense ús destinat**.
 - SE8 **Transport**: estacions d'autobusos i aparcaments vinculats,...
 - SE9 **Seguretat i defensa**
 - SE10 **Religiós**: edificis o locals de concurrència pública, de titularitat pública o privada, reconeguts, declarats o certificats per l'església, la confessió o la comunitat religiosa respectiva reconeguda legalment d'acord amb la Llei Orgànica de Llibertat Religiosa, i destinat principalment i de manera permanent a l'exercici col·lectiu d'activitats de culte.
 - SE11 **Dotacional**: edificis d'habitatges públics necessaris per a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acolliment, d'assistència residencial o d'emancipació, justificades en les polítiques socials.

L'ús d'equipament o dotació religiosa, independentment de la titularitat de l'espai on s'ubiqui, mantindrà el seu caràcter col·lectiu o comunitari al servei directe dels ciutadans.
3. Els equipaments sense ús destinat se'ls assignarà un ús concret mitjançant l'aprovació d'un pla especial urbanístic.
4. Els equipaments existents o en execució anteriors a aquest Pla, quedaran destinats al tipus d'ús que se'ls assigna, sense perjudici de la seva possible transformació mitjançant un pla especial urbanístic.

Article. 116. **Paràmetres d'edificació generals.**

1. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals, a la integració urbana dins el sector en què es localitzi i a les Normes legals que regulin la construcció de cadascun d'ells.
2. En sòl urbà, si aquest POUM no ho regula expressament, s'aplicarà amb caràcter general:
 - una edificabilitat neta màxima sobre el sòl públic edificable per aquests usos de 1m²sostre/m²sòl.
 - l'alçària reguladora màxima serà de 9 metres, el punt d'aplicació de l'ARM serà en funció del tipus d'ordenació de l'edificació.
 - el tipus d'ordenació de l'edificació, situada en relació amb el vial o amb la parcel·la, s'escollirà en funció del tipus d'ordenació de la resta de l'illa on es trobi ubicat, o si forma una única illa, segons el tipus d'edificació de les illes contigües.
3. En el cas que les necessitats de l'equipament no permeti ajustar-se a les disposicions anterior, s'elaborarà un pla especial urbanístic que definirà els usos i paràmetres d'edificació de les noves construccions i ampliacions que es vulguin executar.
4. En sectors de sòl urbà subjectes a la redacció d'un planejament derivat, el tipus d'ordenació i els paràmetres d'edificació serà definit pel pla derivat corresponent. En el cas que el planejament derivat no hagi establert els paràmetres d'ocupació, intensitat i alçada de l'edificació, es redactarà un Pla Especial que definirà els usos i paràmetres d'edificació,
5. En sòl no urbanitzable les edificacions s'ordenaran segons el tipus d'edificació aïllada, i es tramitaran seguint el procediment administratiu regulat a l'article 48 de la LUC i l'article 57 del RLU.
6. S'estableix una zona de protecció de 50 metres a tot el voltant dels límits del cementiri dintre de la qual no es podrà permetre edificacions que no siguin destinades a la conservació del mateix. Es procurarà mantenir aquesta zona amb vegetació i arbrades. Si s'escau futures ampliacions, la zona de protecció s'ampliarà a igual distància dels nous límits.

Article. 117. **Sistema de serveis tècnics i ambientals (Clau ST)**

1. El sistema d'equipaments de serveis tècnics designat amb la clau ST, comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures, que poden ser gestionats en règim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, i altres possibles serveis de caràcter afí. Així mateix inclouran les instal·lacions ambientals com dipòsits controlats de residus, plantes de compostatge, etc.
2. L'administració fomentarà que els nous receptors de senyal de telefonia mòbil s'ubiquin preferentment en antenes ja existents i que les torres de suport d'antenes, els camins d'accés i les escomeses elèctriques, etc. siguin també compartides per les diferents operadores. Aquesta ubicació i ús compartit es produirà sempre i quan les operadores involucrades estiguin voluntàriament d'acord o una resolució ministerial així ho determini.

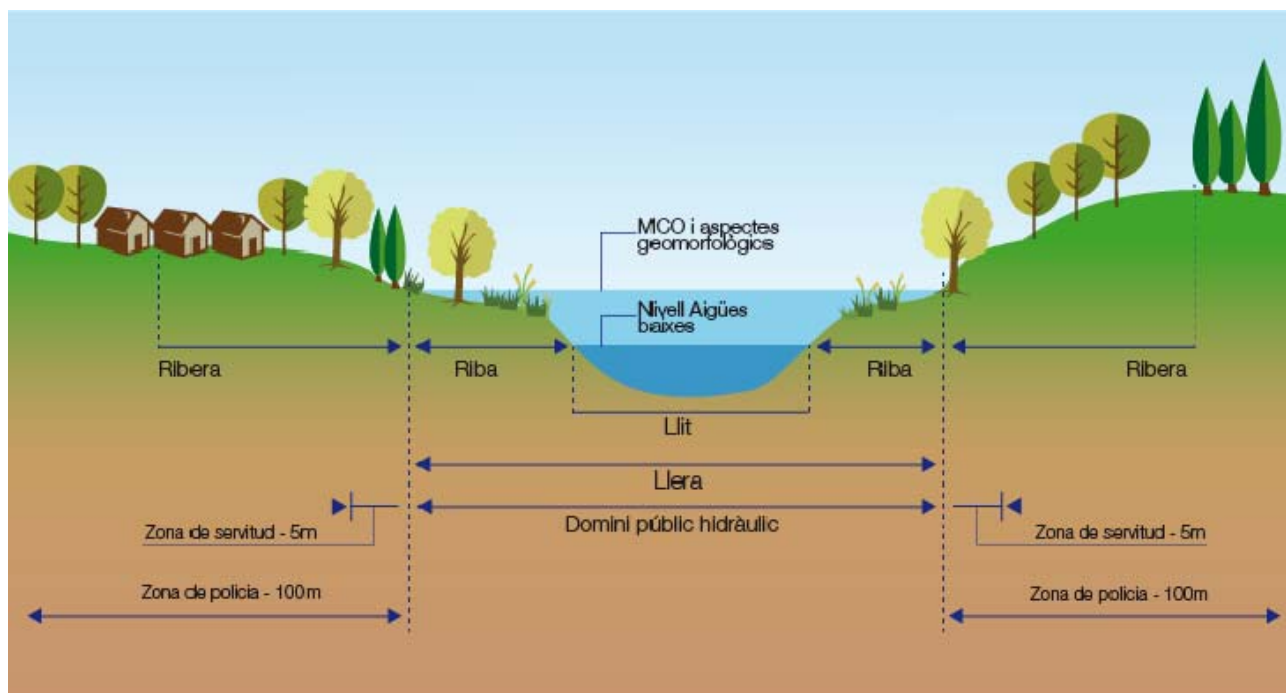
En tots els casos s'adoptaran les mesures necessàries per minimitzar l'impacte visual i mediambiental.

SECCIÓ 5. SISTEMA HIDRÀULIC

Article. 118. Definició i identificació

1. El sistema hidràulic compren els sòls corresponents al domini públic hidràulic format pel conjunt de les aigües continentals superficials i subterrànies renovables, la llera de les corrents naturals contínues i discontinues, els llits de llacs i llacunes o embassaments en la llera pública i els aquífers subterranis, delimitats per l'instrument de planificació hidrològica segons les màximes crescudes ordinàries definides per la mitjana dels màxims cabdals anuals a partir d'un període mínim de 10 anys consecutius o per simulació hidrològica o hidràulica. S'identifica als plànols amb la clau SH d'acord amb els estudis de planificació dels espais fluvials de l'Agència Catalana de l'Aigua. Compta amb les limitacions següents, regulades per la legislació sectorial vigent:
 - Domini Públic Hidràulic: Es tracta dels canals de rec, llacs, embassaments, presses, rius, rieres, torrents i els espais laterals que constitueixen el seu curs i llits delimitats com a mínim per la línia de cota d'inundació de l'avinguda en el període d'inundació de 10 anys.

En cas que aquest no estigui definit amb precisió, es delimiten seguint els criteris físics (àmbit delimitat), topogràfics (talussos i murs) i ambientals (vegetació de ribera) i amb una amplada de com a mínim 5 metres, que tindran sempre un caràcter provisional fins la delimitació definitiva realitzada per l'Administració competent.
 - Zona de Servitud: És la zona de 5 metres d'amplada a ambdós costats d'una llera pública, reservada a usos públics, com ara activitats de vigilància de la llera, l'exercici de la pesca fluvial, el salvament de persones o de béns, la varada o l'amarratge d'embarcacions de forma ocasional i en cas de necessitat.
 - Zona de Policia: És la zona de 100 metres d'amplada mesurats horitzontalment a costat i costat d'una llera pública, on resten condicionats l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin.
 - Zona de Flux Preferent: És la zona constituïda on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, la que correspon a l'avinguda de 100 anys de període de retorn, quedant delimitat el seu límit exterior a partir del perímetre d'ambdues zones.
 - Zona Inundable: Es considera dins d'aquesta zona aquells terrenys que pugin resultar inundats pels nivells teòrics de les aigües en avingudes corresponents a un període de retorn de 500 anys, atenent a estudis geomorfològics, hidrològics i hidràulics, així com a sèries d'avingudes històriques i documents o evidències històriques de les mateixes en els llacs, llacunes, embassaments, rius, rierols o torrents.
2. Els plànols d'ordenació indiquen la zona de servitud de 5m des de la zona de domini públic hidràulic per la seva protecció i vigilància, la zona de policia de 100 m destinada a evitar ocupacions no adequades als costats de la zona de domini públic hidràulic, així com la zona de flux preferent i la zona inundable definides per la legislació estatal en matèria hidràulica, subjectes als usos admesos d'acord amb aquesta normativa, sense perjudici del que determini la normativa que sigui vigent en el moment d'aplicar-la.
3. D'acord amb el Reial decret 638/2016 de 9 de desembre, que modifica el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RD 849/1986) el POUM recull les dues afectacions de sòl en situació bàsica de sòl urbanitzat i rural: zona inundable i flux preferent. L'àmbit delimitat com de flux preferent restarà subjecte a les limitacions als usos, obres i construccions que estableixen els articles 9, 9bis, 9ter del esmentat Reglament de Domini Públic Hidràulic. En la zona inundable els usos admesos es veuran limitats per allò que disposa l'article 14 bis del mateix reglament, o bé, la normativa sectorial que substitueixi l'esmentada.



Zonificació	Objectiu	Delimitació	Usos
DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC	Preservació de DPH, prevenció del deteriorament dels ecosistemes aquàtics i protecció del règim de corrents	Màximes crescudes ordinàries, característiques geomorfològiques, dades històriques, hidrològiques i hidràuliques ecològiques, cartogràfiques i fotogràfiques	En general no es permet cap ús llevat dels associats a la preservació ambiental i del règim de corrent
ZONA DE SERVITUD	Protecció i vigilància DPH	5 m des del DPH	Protecció ecosistema i DPH Accés i vigilància fluvial, pas vianants, amarratge o varat
ZONA DE POLICIA	Evitar ocupacions no adequades dels àmbits laterals del DPH	Mínim de 100 m des del DPH	No es permeten usos o activitats que suposin obstacles per la corrent en avingudes
ZONA DE FLUX PREFERENT	Evitar greus danys per a bens i persones	Unió de la zona de greu danys per a T_{100} i la via d'intens desguàs	Usos no vulnerables davant d'inundacions que no redueixin la capacitat de desguàs
ZONA INUNDABLE	Definir zones inundables per a episodis extraordinaris de baixa probabilitat	És la delimitació de la zona definida a partir de Q_{500}	Possible construcció i edificació amb condicions però no serveis o equipaments sensibles

Delimitacions de zones fluvials. Font: Agència Catalana de l'Aigua, d'aplicació sense perjudici del que determini la legislació sectorial en el moment d'aplicar-la.

Article. 119. Titularitat i règim urbanístic

1. El sòl qualificat de sistema hidràulic serà de titularitat pública quan així ho prevegi la legislació d'aigües vigent.
2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels torrents i rieres i fonts naturals s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació

sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial, sens perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

3. L'àmbit qualificat de sistema hidràulic pel POUM podrà ésser objecte d'ajustaments d'acord amb l'atermenament del domini que pugui efectuar l'Administració hidràulica.

Article. 120. Condició d'ordenació, ús i protecció

1. L'únic ús admès és el propi de l'espai lliure per la canalització o gestió dels recursos hídrics.
2. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del propi sistema.
3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
4. L'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques.
5. Les Administracions públiques competents per raó de la matèria, establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització de rieres seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en que aquest Pla ho preveu expressament o s'estimi pertinent.
6. Les rases que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidràulic, no obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques de les rieres o els torrents, no es vegin afectades significativament pels possibles canvis de superfície de recepció.
7. Les característiques i la ubicació dels tancaments de les parcel·les confrontants amb els espais adscrits a aquest sistema es regularà per la normativa sectorial vigent i per les Ordenances municipals.
8. Les fonts mantindran una protecció radial de 50 metres.

SECCIÓ 6. SERVITUDS AERONÀUTIQUES

Article. 121. **Servituds aeronàutiques**

1. Normativa aplicables i criteris de referència:

- Servituds aeronàutiques establertes conforme la “Ley 48/60, de 21 de julio (BOE 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea” i “Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas”.
- “Real Decreto 378/1988, de 8 de abril, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de Girona-Costa Brava (BOE 99, de 25 de abril de 1988, con corrección de erratas en BOE 129, de 30 de mayo de 1988)”.
- Proposta de servituds aeronàutiques contingudes en el “Plan Director del Aeropuerto de Girona (Orden FOM/2614/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006; BOE 189, de 9 de agosto), definides en base al “Decreto de servidumbres aeronáuticas” i als criteris vigents de la “Organización de Aviación Civil Internacional (OACI)”.

2. Afeccions sobre el territori

Part del terme municipal de Saus, Camallera i Llampalles es troba inclòs en les zones de servituds aeronàutiques corresponents a l'aeroport de Girona. En els plànols d'ordenació del POUM es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona que afecten al municipi, les quals determinen les altures (respecte el nivell del mar) que no pot sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements como antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, rètols, acabats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors, incloses les pales, rètols, etc), així com el gàlib de vialitat o via de ferrocarril.

3. Normativa sobre autoritzacions en matèria de servituds aeronàutiques

Conforme l'article 8 del Decret 584/72 en la seva actual redacció, l'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, aerogeneradors i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció que s'aixequin a una altura superior als 100 metres sobre el terreny, requerirà el pronunciament previ de la “Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA)” en relació a la incidència en la seguretat de les operacions aèries, sense perjudici d'aquells àmbits del TM de Saus, Camallera i Llampalles que es trobin en les zones i espais afectats pel “Real Decreto 378/1988 de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Girona”, per als que l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors, incloses les pales), mitjans necessaris per a la seva construcció (incloses grues de construcció i similars) o plantació, requerirà de l'acord favorable previ de la “Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA)”, conforme als articles 30 i 31 del “Decreto 584/72” en la seva actual redacció.

TÍTOL VI. SÒL URBÀ

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article. 122. Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà.

El sòl urbà d'aquest POUM es regula bàsicament pels instruments següents:

1. La qualificació urbanística de sòl urbà, amb sistemes i zones bàsiques de sòl urbà, establint, si s'escau subzones, 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 d'aquest títol VI.
2. 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 VI.
3. 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. Els plans de millora urbana es regulen en el capítol IV d'aquest títol VI.

Article. 123. 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 licències 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 i les ordenances municipals.
 - 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 licències, 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 seu desenvolupament, per reordenacions volumètriques en una zona o parcel·la.

També es pot donar el cas de plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que proposin reordenacions urbanes en un àmbit inicial de sòl urbà consolidat, sense modificar 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 què s'acorda un primer tràmit. Aquest tipus de PMU, d'acord amb l'article 70.4 de la LUC, 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 67.1 de la LUC, sense necessitat de modificació puntual del POUM, d'acord amb l'article 68.4 de la LUC.
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, 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 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 de la LUC.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Article. 124. Definició de zones

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:

Zones	Clau
Residencials	
Zona Urbà tradicional	R2
Zona Ordenació Tancada	R3
Zona Ordenació Oberta	R4
Zona Habitatges en Filera	R5
Zona Cases aïllades	R6
Zona Industrial	A1

2. En el desenvolupament del planejament derivat o modificacions puntuals 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 en el moment d'elaborar les actualitzacions i refoses del planejament vigent, sense necessitat de modificació puntual d'aquest POUM.
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 (article 94 "Qualificació del sòl") i amb els criteris del Mapa urbanístic de Catalunya (MUC).

SECCIÓ 1. ZONA D'URBÀ TRADICIONAL, CLAU R2

Article. 125. Definició

Zona que correspon a les estructures urbanes fundacionals que cal conservar i preservar pels valors arquitectònics, històrics, artístics i/o tradicionals que conté.

Article. 126. Tipus d'edificació

Tipus bàsic d'edificació Article 30 Edificació situada en relació amb l'alineació del vial

Regulació volumètrica Article 31 Ordenació volumètrica definida

Article. 127. Paràmetres propis de la parcel·la

Front mínim de parcel·la: Article 39 L'existent a l'entrada en vigor d'aquest POUM.

Parcel·la mínima: Article 40 L'existent a l'entrada en vigor d'aquest POUM. En parcel·les grans es podran dividir amb parcel·les de 1.000 m² i façana mínima de 20 m, mantenint l'edificació original.

Entenent com a edificacions originals aquelles pròpies, que s'ajustin a les tipologies de l'àmbit i a les seves volumetries.

Solar: Article 41 Tota obra de reforma o rehabilitació preveurà les seves instal·lacions de comptadors, escomeses, caixes, etc, en l'interior de l'edifici, es procurarà la seva correcta integració en els espais comuns.

Article. 128. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

Sostre edificable màxim: Article 44 És l'existent en el moment d'aprovació del POUM amb la possibilitat de augmentar un 5% el sostre. En cas que no existeixi edificació, es podrà ocupar fins a un 30% de la superfície de la parcel·la, amb una edificabilitat de 0,40 m²/m²

Serà admissible l'enderroc d'edificacions impròpies que no s'ajustin a les tipologies de l'àmbit i la seva edificabilitat es podrà acumular en edificacions amb façana a vial. Serà necessari la realització d'un estudi volumètric i tipològic, que s'adeqüi a l'entorn de l'àmbit, i requereix d'informe favorable dels Serveis Tècnics Municipals.

Nombre màx. habitatges: Article 43 L'existent en el moment de l'aprovació del POUM. Per nous habitatges o divisions horitzontals, un habitatge per cada 150 m² de sostre. En el cas que per les dimensions de la parcel·la no es pugui edificar aquesta superfície de sostre, es podrà destinar 1 habitatge per parcel·la existent.

Ocupació màxima: Article 45 L'existent amb la possibilitat de augmentar fins a un 5%.

Article. 129. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

Alineació de l'edificació: Article 53 És obligatori que les noves construccions i les ampliacions de les edificacions existents es situïn segons les alineacions de l'edificació respecte al carrer assenyalades als plànols d'ordenació.

Únicament es podran realitzar reculades de la planta baixa, i amb separació a veïns si s'ajusten a les determinacions de l'article 50 d'aquestes Normes.

Paret mitgera: Article 55

Pati d'illa: Article 56

Article. 130. **Paràmetres referits a l'edifici**

Edif. princ., aux. i instal.: Article 57

Característiques estètiques i de composició:

Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la seva tipologia, amb disposició de buits com a resultat de del procés constructiu o de l'ús intern, i mantenint els ritmes justificats pels emprats en les edificacions contigües o pròximes.

Les actuacions que comportin modificació, ampliació, substitució o nova edificació, caldrà que justifiquin amb suficient detall la proposta en relació a la volumetria i les característiques arquitectòniques del seu entorn.

Façanes: Article 58

Amb la finalitat de preservar la tipologia edificatòria es prioritzarà la conservació i rehabilitació de les façanes tradicionals dels edificis existents.

En el cas de substitució, aquesta únicament serà possible si l'edificació es troba en situació manifesta de ruïna, o es justifiqui la baixa qualitat arquitectònica de l'edifici. En aquests casos l'enderroc de l'edificació preexistent quedarà supeditada a comptar amb la corresponent llicència municipal de nova planta. El nou edifici haurà de mantenir les característiques de l'edificació preexistent, si són considerades tipològiques.

Les obertures amb brancalls i llindes de pedra de carreu i les peces amb inscripcions s'han de preservar. També s'hauran de conservar altres emmarcaments tipològics. En cap cas els emmarcaments seran mimètics.

Les façanes s'acabaran preferentment amb paret de pedra vista de l'entorn.

En el nucli de Camallera es permet de forma justificada l'acabat de tota l'edificació amb arrebossats pintats o arrebossats amb morters de calç. Es permetrà el manteniment del totxo massís tradicional existent.

En els nuclis de Saus i Llampaias s'estableix un percentatge mínim de pedra del 50%. La resta de la façana es realitzarà amb arrebossats pintats o arrebossats amb morters de calç.

El paredat ha d'ésser uniforme en tot el parament, les peces de dimensió acceptable per ser vistes i s'han de rejuntar amb morter de calç del mateix color que les pedres, sense refosos. Es prohibeix expressament rejuntar les pedres vistes amb morter de ciment portland.

El tractament de la façana serà uniforme, tant en el color com el material d'acabat.

Les fusteries exteriors es col·locaran preferentment pel pla interior del mur de façana. Els vidres de les finestres i balcons seran incolors, transparents i sense cap tipus de gravat, dibuix o imprès.

Es prohibeix expressament les persianes enrotllables amb caixó.

Els colors dels acabaments dels paraments de façana i dels tancaments s'ajustaran a la carta de colors de l'Annex II d'aquestes Normes.

Nombre màxim de plantes:	Article 59 Seran les existents en l'aprovació del POUM. En cas de d'ampliació amb remuntat s'admet un màxim de PB+PP
Alçària reguladora màxima:	Article 60 En el cas de substitució l'alçària reguladora màxima per als edificis de planta baixa i dues plantes pis serà la corresponent al promig de les alçades de les existents, i en cap cas superarà els 10,00 metres. En cas d'ampliació l'alçària reguladora màxima per als edificis de planta baixa i planta pis serà la corresponent al promig de les alçades de les existents, i en cap cas superarà els 7,00 metres.
Punt d'aplicació de l'ARM:	Article 61
Planta baixa:	Article 63
Situació de la planta baixa:	Article 64
Planta soterrani:	Article 66
Situació de la planta soterrani:	Article 67
Planta pis:	Article 69
Planta sotateulada:	Article 70 No es permet les plantes sotateulades, excepte les originalment existents en les edificacions tradicionals.
Coberta:	Article 71 Les cobertes en les edificacions principals només podran ser inclinades, amb un pendent mínim d'un 30%, formades per teula àrab de colors palla, crema o vella. Queden prohibides les cobertes planes. Les cobertes inclinades en edificacions entremetgeres tindran els vessants perpendiculars a les línies de façana a vial i posterior, amb el carener centrat entre els dos ràfecs oposats. En el cas d'edificacions aïllades amb quatre façanes es permetrà cobertes a dos o quatre vessants. No es permet mansardes. L'apartat anterior no serà d'aplicació en obres de rehabilitació d'edificis existents de tipologia tradicional que tinguin les cobertes planes o amb el carener perpendicular a l'alineació a carrer. En aquest cas es podran mantenir. Si les obres són de substitució o ampliació, la coberta s'ajustarà a les determinacions anteriors. Tots els elements que sobresurtin de la coberta hauran de respectuosos i integrar-se a les característiques tipològiques dels edificis.
Cossos sortints	Article 72 No son permesos els voladius tancats ni els semi-tancats. Únicament s'admeten els cossos sortints amb una volada màxima de 20 cm en carrers fins a 6 metres i 45 cm en carrers de més de 6 metres. L'alçada lliure del primer vol no serà inferior a 3,5 m. Aquests balcons seran amb els laterals ortogonals a la façana i amb barana de barretes verticals de ferro.

L'amplada total dels balcons no serà superior a la meitat de la llargada de la façana, i cadascun dels cossos sortints no ultrapassarà l'amplada de 3 metres, dimensions condicionades a la justificació de la seva integració a la tipologia de l'edifici individual i del front arquitectònic on es troba.

La serralleria serà pintada amb els colors que es detallen a l'Annex II d'aquestes Normes.

Elements sortints:

Article 73

Les solucions constructives dels ràfecs i cornises seran les tradicionals, no es permet els ràfecs i cornises formats amb forjats volats. El vol màxim serà de 30 cm, l'alçada estarà compresa entre 15 i 35 cm.

Les canaleres podran quedar dintre de la cornisa, o bé penjades de ceràmica (tortugues) o de planxa metàl·lica. La secció d'aquestes darreres podrà ser semicircular o motllurada.

Els baixants, si van a l'exterior, seran ceràmics, de planxa metàl·lica o de ferro. En la planta baixa, i fins a 2 metres d'alçada, serà obligat el ferro colat, de fossa o bé laminat.

Les canaleres i els baixants metàl·lics, llevat, dels formats amb planxa de zinc o coure, hauran de pintar-se amb els colors que es detallen a l'Annex II d'aquestes Normes.

Es prohibeix expressament els materials plàstics i el fibrociment.

Elements Tècnics:

Article 74

Només serà admesa la col·locació de plaques fotovoltaïques o altres elements relacionats amb la utilització amb les energies renovables sempre i quan es demostrï la seva integració arquitectònica en la volumetria de l'edifici i no provoquin afectacions visuals exteriors.

Tanques

Article 49

La tanca tindrà una alçada màxima de 2,50 metres. Si entre les cotes extremes hi ha una diferència superior a 0,60 metres, es dividirà en trams de forma que la diferència entre les cotes extremes de cada tram no sigui superior a 0,60 metres.

Article. 131. Regulació d'usos

Ús dominant:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

Ús compatible:

Residència col·lectiva, oficines i serveis, comerç petit, allotjament turístic (excepte càmpings), restauració, industrial (únicament indústria-taller i indústria tipus I), sanitari, assistencial, educatiu, sociocultural, administratiu, serveis urbans.

Ús complementari:

Aparcament.

Ús incompatible:

Els usos restants.

Article. 132. Regulació de les condicions d'aparcament.

1. La regulació de les condicions d'aparcament s'ajustaran als articles 89 a 91 d'aquestes Normes.
2. Queden exempts de la dotació d'aparcaments els solars amb longitud de façana a vial inferior o igual a 8 metres.

SECCIÓ 2. ZONA D'ORDENACIÓ OBERTA, CLAU R3

Article. 133. Definició

Compren els sectors de compartició tradicional de la terra en els nuclis rurals, donant lloc a la casa de cos amb hort, al llarg de camins i carrers, i que configuren el creixement més comú dels ravals i quarters rústecs.

Correspon a les illes d'edificació que en els plànols estan assenyalades per la clau R3.

Article. 134. Tipus d'edificació

Tipus bàsic d'edificació	Article 30 Edificació situada en relació amb l'alineació del vial. En casos existents es manté separació a vial mentre no es faci substitució de la edificació.
Regulació volumètrica	Article 31 Ordenació volumètrica definida

Article. 135. Paràmetres propis de la parcel·la

Front mínim de parcel·la:	Article 39 L'existent a l'entrada en vigor d'aquest POUM. Per a noves parcel·lacions la façana mínima serà de 7,00 metres.
Parcel·la mínima:	Article 40 L'existent a l'entrada en vigor d'aquest POUM. Per a les noves parcel·lacions la parcel·la mínima serà de 140 m ²
Solar:	Article 41 Tota obra de reforma o rehabilitació preveurà les seves instal·lacions de comptadors, escomeses, caixes, etc, en l'interior de l'edifici, es procurarà la seva correcta integració en els espais comuns.

Article. 136. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

Sostre edificable màxim:	Article 44 És el resultat d'aplicar les condicions d'edificació de la zona regulats per l'ocupació i nombre màxim de plantes.
Nombre màx. Habitatges:	Article 43 Un habitatge per cada 150 m ² de sostre edificable destinat a ús residencial. En el cas que per les dimensions de la parcel·la no es pugui edificar aquesta superfície de sostre, es podrà destinar 1 habitatge per parcel·la existent.
Ocupació màxima:	Article 45 Es pot mantenir l'ocupació existent a l'entrada en vigor d'aquest POUM. S'estableix una ocupació màxima derivada del gàlib edificatori.

Article. 137. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

Alineació de l'edificació:	Article 53 És obligatori que les noves construccions i les ampliacions de les edificacions existents es situïn a alineació de Vial. No es permeten les reculades de les plantes pis respecte a carrer. Només es permeten les reculades amb la separació a veïns ajustant-se a les determinacions de l'article 50 d'aquestes Normes.
----------------------------	--

Fondària edificable:	Article 54 La fondària edificable màxima serà de 12 metres en planta baixa i pis en cas de substitució i nova edificació. En cas de reforma es podrà mantenir la profunditat existent en l'aprovació del POUM.
Paret mitgera:	Article 55
Pati d'illa:	Article 56 Es podran mantenir edificacions existents.

Article. 138. **Paràmetres referits a l'edifici**

Característiques estètiques i de composició:

Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la seva tipologia, amb disposició de buits com a resultat de del procés constructiu o de l'ús intern, i mantenint els ritmes justificats pels emprats en les edificacions contigües o pròximes.

Les actuacions que comportin modificació, ampliació, substitució o nova edificació, caldrà que justifiquin amb suficient detall la proposta en relació a la volumetria i les característiques arquitectòniques del seu entorn.

Façanes:	Article 58
----------	------------

El tractament de la façana serà uniforme, tant en el color com el material d'acabat.

Les fusteries exteriors es col·locaran preferentment pel pla interior del mur de façana. Els vidres de les finestres i balcons seran incolors, transparents i sense cap tipus de gravat, dibuix o imprès.

En el cas que s'utilitzin persianes enrotllables d'alumini aquestes tindran el mateix color que la fusteria i el calaix de la persiana no podrà ser mai vist.

Els colors dels acabaments dels paraments de façana i dels tancaments s'ajustaran a la carta de colors de l'Annex II d'aquestes Normes.

Nombre màxim de plantes:	Article 59 Planta baixa i dues plantes pis (PB + 2PP).
--------------------------	--

Alçària reguladora màxima:	Article 60 Segons nombre màxim de plantes.
----------------------------	--

Punt d'aplicació de l'ARM:	Article 61
----------------------------	------------

Planta baixa:	Article 63
---------------	------------

Situació de la planta baixa:	Article 64
------------------------------	------------

Planta soterrani:	Article 66
-------------------	------------

Situació de la planta soterrani:	Article 67
----------------------------------	------------

Planta pis:	Article 69
-------------	------------

Planta sotateulada:	Article 70 No es permet. Es podran mantenir els sota teulades existents en el moment d'entrada en vigor del POUM.
---------------------	---

Coberta:	Article 71
----------	------------

Les cobertes seran inclinades. Quedant prohibides les cobertes planes.

Les cobertes inclinades en edificacions entremitgeres tindran els vessants perpendiculars a les línies de façana a vial i posterior, amb el

carener centrat entre els dos ràfecs oposats. En el cas d'edificacions aïllades amb quatre façanes es permetrà cobertes a dos o quatre vessants. No es permet mansardes, però si les terrasses integrades en les cobertes inclinades.

L'apartat anterior no serà d'aplicació en obres de rehabilitació d'edificis existents de tipologia tradicional que tinguin les cobertes planes o amb el carener perpendicular a l'alineació a carrer. En aquest cas es podran mantenir.

Si les obres són de substitució o ampliació, la coberta s'ajustarà a les determinacions anteriors.

Cossos sortints

Article 72

No són permesos els voladus tancats ni els semi-tancats.

Únicament s'admeten els cossos sortints amb una volada màxima de 20 cm en carrers fins a 6 metres i 60 cm en carrers de més de 6 metres.

Aquests balcons seran amb els laterals ortogonals a la façana i amb barana de barretes verticals de ferro.

L'alçada lliure del primer vol no serà inferior a 3,5 m.

L'amplada total dels balcons no serà superior a la meitat de la llargada de la façana, i cadascun dels cossos sortints no ultrapassarà l'amplada de 3 metres.

La serralleria serà pintada amb els colors que es detallen a l'Annex II d'aquestes Normes.

Elements sortints:

Article 73

Les solucions constructives dels ràfecs i cornises seran les tradicionals, no es permet els ràfecs i cornises formats amb forjats volats. El vol màxim serà de 30 cm, l'alçada estarà compresa entre 15 i 35 cm. Els ràfecs i cornises hauran de situar-se seguint els nivells dels existents en les edificacions veïnes.

Les canaleres podran quedar dintre de la cornisa, o bé penjades de ceràmica (tortugues) o de planxa metàl·lica. La secció d'aquestes darreres podrà ser semicircular o motllurada.

Els baixants, si van a l'exterior, seran ceràmics, de planxa metàl·lica o de ferro. En la planta baixa, i fins a 2 metres d'alçada, serà obligat el ferro colat, de fossa o bé laminat.

Les canaleres i els baixants metàl·lics, llevat, dels formats amb planxa de zinc o coure, hauran de pintar-se amb els colors que es detallen a l'Annex II d'aquestes Normes.

Es prohibeix expressament els materials plàstics i el fibrociment.

Elements Tècnics:

Article 74

Només serà admesa la col·locació de plaques fotovoltaïques o altres elements relacionats amb la utilització amb les energies renovables sempre i quan es demostrï la seva integració arquitectònica en la volumetria de l'edifici i no provoquin afectacions visuals exteriors.

Tanques

Article 49

Seran de material opac en una alçada màxima de 0,80 m, sobre la rasant de la vorera, excepte si s'ha de realitzar un mur de contenció de terres, en aquest cas per sobre del mur de contenció únicament es pot fer una paret massissa de 0,20 m. La resta i fins a l'alçada màxima total de 2,0 metres, serà de reixat (reixes, panells metàl·lics calats,...) o vegetal. La tanca es podrà rodejar de vegetació pel seu costat interior amb una alçada màxima de 2,20 metres. Si entre les cotes extremes hi ha una diferència superior a 0,60 metres, es dividirà en trams de forma que la diferència entre les cotes extremes de cada tram no sigui superior a 0,60metres.

Article. 139. **Regulació d'usos**

Ús dominant: Habitatge Unifamiliar i plurifamiliar.

Ús compatible: Oficines i serveis, comerç petit, allotjament turístic (excepte càmpings), restauració, industrial (únicament indústria-taller i indústria tipus I), sanitari, assistencial, educatiu, sociocultural, administratiu, serveis urbans i aparcament.

Ús incompatible: Els usos restants.

Article. 140. **Regulació de les condicions d'aparcament.**

La regulació de les condicions d'aparcament s'ajustaran als articles 89 a 91 d'aquestes Normes.

SECCIÓ 3. ZONA D'ORDENACIÓ OBERTA, CLAU R4

Article. 141. **Definició**

Compren els sectors que ha derivat amb volums de blocs plurifamiliars inserits en el raval de creixement
Correspon a les parcel·les qualificades per la clau R4.

Article. 142. **Tipus d'edificació**

Tipus bàsic d'edificació Article 30 Edificació situada en relació amb l'alineació del vial.

Regulació volumètrica Article 31 Ordenació volumètrica definida

Article. 143. **Paràmetres propis de la parcel·la**

Front mínim de parcel·la: Article 39 L'existent a l'entrada en vigor d'aquest POUM. Per a noves parcel·lacions la façana mínima serà de 15,00 metres.

Parcel·la mínima: Article 40 L'existent a l'entrada en vigor d'aquest POUM. Per a les noves parcel·lacions la parcel·la mínima serà de 300 m²

Solar: Article 41 Tota obra de reforma o rehabilitació preveurà les seves instal·lacions de comptadors, escomeses, caixes, etc, en l'interior de l'edifici, es procurarà la seva correcta integració en els espais comuns.

Article. 144. **Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la**

Sostre edificable màxim: Article 44 És el resultat d'aplicar les condicions d'edificació de la zona regulats per l'ocupació i nombre màxim de plantes.

Nombre màx. Habitatges: Article 43
Un habitatge per cada 100 m² de sostre edificable destinat a ús residencial.

Ocupació màxima: Article 45 Es permet ocupació del 100 %

Article. 145. **Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer**

Alineació de l'edificació: Article 53 És obligatori que les noves construccions i les ampliacions de les edificacions existents es situïn a alineació de Vial.

No es permeten les reculades de les plantes pis respecte a carrer.

Fondària edificable: Article 54 No s'estableix fondària per tenir una ocupació del 100%

Paret mitgera: Article 55

Pati d'illa: Article 56 Es podran mantenir edificacions existents.

Article. 146. **Paràmetres referits a l'edifici**

Característiques estètiques i de composició:

Les actuacions que comportin modificació, ampliació, substitució o nova edificació, caldrà que justifiquin amb suficient detall la proposta en relació a la volumetria i les característiques arquitectòniques del seu entorn.

Façanes: Article 58

	El tractament de la façana serà uniforme, tant en el color com el material d'acabat. Les fusteries exteriors es col·locaran preferentment pel pla interior del mur de façana. Els vidres de les finestres i balcons seran incolors, transparents i sense cap tipus de gravat, dibuix o imprès. En el cas que s'utilitzin persianes enrotllables d'alumini aquestes tindran el mateix color que la fusteria i el calaix de la persiana no podrà ser mai vist. Els colors dels acabaments dels paraments de façana i dels tancaments s'ajustaran a la carta de colors de l'Annex II d'aquestes Normes.
Nombre màxim de plantes:	Article 59 Planta baixa i tres plantes pis (PB + 3PP).
Alçària reguladora màxima:	Article 60 Segons nombre màxim de plantes.
Punt d'aplicació de l'ARM:	Article 61
Planta baixa:	Article 63
Situació de la planta baixa:	Article 64
Planta soterrani:	Article 66
Situació de la planta soterrani:	Article 67
Planta pis:	Article 69
Planta sotateulada:	Article 70. No es permet. Es podran mantenir els sota teulades existents en el moment d'entrada en vigor del POUM.
Coberta:	Article 71
	Les cobertes seran inclinades, quedant prohibides les cobertes planes.
Cossos sortints	Article 72
	No són permesos els voladís tancats ni els semi-tancats.
	S'admeten els cossos sortints amb una volada màxima de 1 metre.
	L'alçada lliure del primer vol no serà inferior a 3,5 m
	La serralleria serà pintada amb els colors que es detallen a l'Annex II d'aquestes Normes.
Elements sortints:	Article 73
	Les canaleres podran quedar dintre de la cornisa, o bé penjades de ceràmica (tortugues) o de planxa metàl·lica. La secció d'aquestes darreres podrà ser semicircular o motllurada.
	Els baixants, si van a l'exterior, seran ceràmics, de planxa metàl·lica o de ferro. En la planta baixa, i fins a 2 metres d'alçada, serà obligat el ferro colat, de fossa o bé laminat.
	Les canaleres i els baixants metàl·lics, llevat, dels formats amb planxa de zinc o coure, hauran de pintar-se amb els colors que es detallen a l'Annex II d'aquestes Normes.
	Es prohibeix expressament els materials plàstics i el fibrociment.

Elements Tècnics:

Article 74

Només serà admesa la col·locació de plaques fotovoltaïques o altres elements relacionats amb la utilització amb les energies renovables sempre i quan es demostrï la seva integració arquitectònica en la volumetria de l'edifici i no provoquin afectacions visuals exteriors.

Tanques

Article 49

Seràn de material opac en una alçada màxima de 0,80 m, sobre la rasant de la vorera, excepte si s'ha de realitzar un mur de contenció de terres, en aquest cas per sobre del mur de contenció únicament es pot fer una paret massissa de 0,20 m. La resta i fins a l'alçada màxima total de 2,0 metres, serà de reixat (reixes, panells metàl·lics calats,...) o vegetal. La tanca es podrà rodejar de vegetació pel seu costat interior amb una alçada màxima de 2,20 metres. Si entre les cotes extremes hi ha una diferència superior a 0,60 metres, es dividirà en trams de forma que la diferència entre les cotes extremes de cada tram no sigui superior a 0,60metres.

Article. 147. **Regulació d'usos**

Ús dominant:

Habitatge Plurifamiliar.

Ús compatible:

Oficines i serveis, comerç petit, allotjament turístic (excepte càmpings), restauració, industrial (únicament indústria-taller i indústria tipus I), sanitari, assistencial, educatiu, sociocultural, administratiu, serveis urbans i aparcament.

Ús incompatible:

Els usos restants.

Article. 148. **Regulació de les condicions d'aparcament.**

La regulació de les condicions d'aparcament s'ajustaran als articles 89 a 91 d'aquestes Normes.

SECCIÓ 4. ZONA HABITATGES EN FILERA, CLAU R5

Article. 149. Definició

Compren els sectors ordenats amb cases agrupades formant fileres.

Article. 150. Subzones

En aquesta zona s'estableixen diferents subzones, que responen a diferències d'origen, predominants i de situació, corresponen a diferents actuacions tant de parcel·lació com de intensitat i condicions de l'edificació. S'identifiquen les següents subzones:

- Subzona R5a

Correspon a les zones existents ordenades com a cases agrupades o en filera amb parcel·la mínima de 150 m²

- Subzona R5b.

Correspon a les zones existents ordenades com a cases agrupades o en filera amb parcel·la mínima de 100 m²

- Subzona R5c.

Es correspon a les zones destinades a la promoció d'habitatges de polítiques socials.

- Subzona R5d.

Correspon a les zones destinades a cases agrupades en filera amb parcel·la mínima de 300 m².

Article. 151. Tipus d'edificació

Tipus bàsic d'edificació Article 30 Edificació situada en relació amb l'alineació del vial

Regulació volumètrica Article 31 Ordenació volumètrica definida

Article. 152. Paràmetres propis de la parcel·la

Front mínim de parcel·la: Article 39 L'existent a l'entrada en vigor d'aquest POUM. Per a noves parcel·lacions la façana mínima serà de 6,00 metres. En cas de edificacions existents la façana mínima es podrà reduir a 5,50 metres als efectes segregació.

Parcel·la mínima: Article 40 L'existent a l'entrada en vigor d'aquest POUM. Per a les noves parcel·lacions la parcel·la mínima serà de:

- Subzona R5a - 150 m²
- Subzona R5b. - 100 m²
- Subzona R5c. – 285 m²
- Subzona R5d. – 300 m²

Solar: Article 41 Tota obra de reforma o rehabilitació preveurà les seves instal·lacions de comptadors, escomeses, caixes, etc, en l'interior de l'edifici, es procurarà la seva correcta integració en els espais comuns.

Article. 153. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

Edificabilitat neta:	Article 42 La que resulta de les condicions de l'edificació actualment existents i de les que defineixen les condicions d'edificació d'aquesta zona definides per gèl·libs edificatoris.
Sostre edificable màxim:	Article 44 És el resultat d'aplicar les condicions d'edificació de la zona, que en tot cas es situarà dintre dels gèl·libs assenyalats en els plànols d'ordenació.
Nombre màx. habitatges:	Article 43 Un habitatge per cada 150 m ² de sostre edificable destinat a ús habitatge plurifamiliar. Excepte en la subzona R5c, que serà un habitatge per cada 120 m ² de sostre edificable destinat a ús habitatge plurifamiliar. Un habitatge per parcel·la per ús d'habitatge unifamiliar.
Ocupació màxima:	Article 45 Segons els gèl·libs definits en els plànols d'ordenació.

Article. 154. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

Alineació de l'edificació:	Article 53 És obligatori que les noves construccions i les ampliacions de les edificacions existents es situïn segons les alineacions de l'edificació respecte al carrer assenyalades als plànols d'ordenació. No es permeten les reculades de les plantes pis respecte a carrer.
Fondària edificable:	Article 54 La fondària edificable màxima serà la grafiada en els plànols.
Paret mitgera:	Article 55
Pati d'illa:	Article 56 En els plànols d'ordenació aquests espais s'assenyalen amb una trama ratllada.

Article. 155. Paràmetres referits a l'edifici

Edif. princ., aux. i instal.:	Article 57
-------------------------------	------------

Característiques estètiques i de composició:

	Les actuacions que comportin modificació, ampliació, substitució o nova edificació, caldrà que justifiquin amb suficient detall la proposta en relació a la volumetria i les característiques arquitectòniques del seu entorn.
Façanes:	Article 58 El tractament de la façana serà uniforme, tant en el color com el material d'acabat. Les fusteries exteriors es col·locaran preferentment pel pla interior del mur de façana. Els vidres de les finestres i balcons seran incolors, transparents i sense cap tipus de gravat, dibuix o imprès. En el cas que s'utilitzin persianes enrotllables d'alumini aquestes tindran el mateix color que la fusteria i el calaix de la persiana no podrà ser mai vist. Els colors dels acabaments dels paraments de façana i dels tancaments s'ajustaran a la carta de colors de l'Annex II d'aquestes Normes. En subzona R5b s'admetrà ús del color blanc tipològic típic de l'àmbit.
Nombre màxim de plantes:	Article 59 Planta baixa i dues plantes pis (PB + 2PP).

Alçària reguladora màxima:	Article 60 Segons nombre màxim de plantes.
Punt d'aplicació de l'ARM:	Article 61
Planta baixa:	Article 63
Situació de la planta baixa:	Article 64
Planta soterrani:	Article 66
Situació de la planta soterrani:	Article 67
Planta pis:	Article 69
Planta sotateulada:	Article 70
Coberta:	Article 71
	Les cobertes seran inclinades, quedant prohibides les cobertes planes. Si les obres són de substitució o ampliació, la coberta s'ajustarà a les determinacions anteriors.
Cossos sortints	Article 72
	No són permesos els voladus tancats ni els semi-tancats. S'admeten els cossos sortints amb una volada màxima de 1 metre. L'alçada lliure del primer vol no serà inferior a 3,5 m La serralleria serà pintada amb els colors que es detallen a l'Annex II d'aquestes Normes.
Elements sortints:	Article 73
	El vol màxim del ràfec serà de 30 cm, l'alçada estarà compresa entre 15 i 35 cm. Els ràfecs i cornises hauran de situar-se seguint els nivells dels existents en les edificacions veïnes. Les canaleres podran quedar dintre de la cornisa, o bé penjades de ceràmica (tortugues) o de planxa metàl·lica. La secció d'aquestes darreres podrà ser semicircular o motllurada. Els baixants, si van a l'exterior, seran ceràmics, de planxa metàl·lica o de ferro. En la planta baixa, i fins a 2 metres d'alçada, serà obligat el ferro colat, de fossa o bé laminat. Les canaleres i els baixants metàl·lics, llevat, dels formats amb planxa de zinc o coure, hauran de pintar-se amb els colors que es detallen a l'Annex II d'aquestes Normes. Es prohibeix expressament els materials plàstics i el fibrociment.
Elements Tècnics:	Article 74
	Només serà admesa la col·locació de plaques fotovoltaïques o altres elements relacionats amb la utilització amb les energies renovables sempre i quan es demostrï la seva integració arquitectònica en la volumetria de l'edifici i no provoquin afectacions visuals exteriors.
Tanques	Article 49
	Seran de material opac en una alçada màxima de 0,80 m, sobre la rasant de la vorera, excepte si s'ha de realitzar un mur de contenció de terres, en aquest cas per sobre del mur de contenció únicament es pot

fer una paret massissa de 0,20 m. La resta i fins a l'alçada màxima total de 2,0 metres, serà de reixat (reixes, panells metàl·lics calats,...) o vegetal. La tanca es podrà rodejar de vegetació pel seu costat interior amb una alçada màxima de 2,20 metres. Si entre les cotes extremes hi ha una diferència superior a 0,60 metres, es dividirà en trams de forma que la diferència entre les cotes extremes de cada tram no sigui superior a 0,60metres.

Article. 156. Regulació d'usos

Ús dominant: Habitatge Unifamiliar i Plurifamiliar.

Ús compatible: Oficines i serveis, comerç petit i aparcament.

Ús incompatible: Els usos restants.

Article. 157. Regulació de les condicions d'aparcament.

La regulació de les condicions d'aparcament s'ajustaran als articles 89 a 91 d'aquestes Normes.

SECCIÓ 5. ZONA DE CASES AÏLLADES, CLAU R6

Article. 158. Definició

Correspon a aquells sòls urbans en què l'edificació respon a un creixement de baixa densitat extensiu, que es caracteritzen per la disposició d'un habitatge unifamiliar per parcel·la envoltat de vegetació de caràcter privat, tot i que en algunes subzones, es permet adossar lateralment les edificacions de dues parcel·les contigües respecte del límit comú quan la promoció i construcció sigui simultània.

Correspon a les illes d'edificació que en els plànols estan assenyalades per la clau R6.

Article. 159. Subzones

En aquesta zona s'estableixen diferents subzones, que responen a diferències d'origen, predominants i de situació, corresponen a diferents actuacions tant de parcel·lació com de intensitat i condicions de l'edificació. S'identifiquen les següents subzones segons dimensió de la parcel·la:

- Subzona R6a.
Correspon majoritàriament a les parcel·les de superfície mínima 250 m²
- Subzona R6b.
Correspon majoritàriament a les parcel·les de superfície mínima 400 m²
- Subzona R6c.
Correspon a parcel·les amb superfície mínima de 500 m²,
- Subzona R6d.
Correspon a parcel·les amb superfície mínima de 600 m²,
- Subzona R6e
Correspon a les parcel·les de superfície mínima 800 m²
- Subzona R6f
Correspon majoritàriament a les parcel·les de superfície mínima 1000 m²
- Subzona R6g
Correspon majoritàriament a les parcel·les de superfície mínima 3500 m²

Article. 160. Tipus d'edificació

Tipus bàsic d'edificació	Article 30. Edificació situada en relació a la parcel·la
Regulació volumètrica	Article 31. Ordenació volumètrica flexible

Article. 161. Paràmetres propis de la parcel·la

Parcel·la mínima:	Article 39
	Subzona R6a : 250 m ²
	Subzona R6b: 400 m ²
	Subzona R6c: 500 m ²
	Subzona R6d: 600 m ²
	Subzona R6e: 800 m ²

Subzona R6f: 1.000 m²

Subzona R6g: 3.500 m²

Front mínim de parcel·la:

Article 40

Subzona R6a : 9,00 metres

Subzona R6b : 12,00 metres

Subzona R6c : 14,00 metres

Subzona R6d: 15,00 metres

Subzona R6e : 18,00 metres

Subzona R6f : 20,00 metres

Subzona R6g : 25,00 metres

Solar:

Article 41

Article. 162. **Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la**

Índex d'edificabilitat neta:

Article 42

Subzona R6a: 0,70 m^{2st}/ m^{2sòl}, l'edificabilitat màxima de les construccions principal i auxiliar

Subzona R6b: 0,60 m^{2st}/ m^{2sòl}, l'edificabilitat màxima de les construccions principal i auxiliar

Subzona R6c: 0,55 m^{2st}/ m^{2sòl}, l'edificabilitat màxima de les construccions principal i auxiliar

Subzona R6d: 0,50 m^{2st}/m^{2sòl}, l'edificabilitat màxima de les construccions principal i auxiliar

Subzona R6e: 0,40 m^{2st}/m^{2sòl}, l'edificabilitat màxima de les construccions principal i auxiliar

Subzona R6f: 0,35 m^{2st}/ m^{2sòl}, l'edificabilitat màxima de les construccions principal i auxiliar

Subzona R6g: 0,15 m^{2st}/ m^{2sòl}, l'edificabilitat màxima de les construccions principal i auxiliar

Sostre edificable màxim:

Article 44 El resultat d'aplicar l'índex d'edificabilitat neta per la superfície de parcel·la.

Nombre màx. habitatges:

Article 43 Un habitatge per parcel·la en totes les subzones

Ocupació màxima:

Article 45

Subzona R6a : Edificació principal i secundària 50%

Subzona R6b : Edificació principal i secundària 45%

Subzona R6c: Edificació principal i secundària 40%

Subzona R6d: Edificació principal i secundària 35%

Subzona R6e: Edificació principal i secundària 30%

Subzona R6f: Edificació principal i secundària 25%

Subzona R6g: Edificació principal i secundària 15%

Article. 163. **Paràmetres en relació amb la parcel·la**

Espai lliure de parcel·la: Article 46

Separacions mínimes: Article 47

Les separacions existents abans de aprovar el POUM es podran mantenir fins a substitució de edificació.

Subzona R6a i R6b : L'edificació principal mantindrà una separació mínima de;

- 3 metres a vials
- 2 metres a partions
- 5 metres al fons

S'admet que les edificacions de dos parcel·les contigües comparteixen una mitgera formant dos habitatges adossats, sempre i quan el projecte de les edificacions sigui unitari.

Subzona R6c i R6d : L'edificació principal mantindrà una separació mínima de;

- 3 metres a vials.
- 2 metres a partions
- 5 metres al fons

Subzona R6e i R6f : L'edificació principal mantindrà una separació mínima de:

- 3 metres a vials.
- 3 metres a partions
- 5 metres al fons

En els carrers de les Eres i Perimetral, del nucli de Saus, es permetrà la implantació d'edificacions auxiliars integrades en el talús existent.

Subzona R6g : L'edificació principal mantindrà una separació mínima de:

- 5 metres a vials.
- 5 metres a partions
- 5 metres al fons

Modificacions de la topografia: Article 48

Tanques: Article 49

Seran de material opac, concretament de pedra (mamposteria), en una alçada màxima de 0,80 m, sobre la rasant de la vorera, excepte si s'ha de realitzar un mur de contenció de terres, en aquest cas per sobre del mur de contenció únicament es pot fer una paret massissa de 0,20 m. La resta i fins a l'alçada màxima total de 2,00 metres, sobre la cota del terreny, serà de reixat (reixes, panells metàl·lics calats,...) o vegetal.

La tanca es podrà rodejar de vegetació pel seu costat interior amb una alçada màxima de 2,20 metres.

Si entre les cotes extremes hi ha una diferència superior a 0,60 metres, es dividirà en trams de forma que la diferència entre les cotes extremes de cada tram no sigui superior a 0,60metres.

Article. 164. **Paràmetres referits a l'edifici**

Edif. princ., aux. i instal.: Article 57

Façanes: Article 58

Les façanes exteriors seran de paret de pedra vista en un 50% de la seva superfície.

La resta de la façana es podrà acabar amb arrebossats pintats o arrebossats amb morters de calç.

El projecte de dos habitatges adossats serà unitari i vinculant, mantenint la unitat constructiva i compositiva.

Nombre màxim de plantes: Article 59 Planta baixa i una planta pis (PB+1PP)

Alçària reguladora màxima: Article 60

Per a les edificacions auxiliars l'alçària de la planta serà de tres metres (3m), en el cas que la coberta sigui inclinada, el carener no sobrepassarà una alçària màxima de quatre metres (4m) respecte a la cota del terreny definitiu en tots els punts del perímetre de la construcció.

Punt d'aplicació de l'ARM: Article 62

Planta baixa: Article 63

Situació de la planta baixa: Article 65

Planta soterrani: Article 66

Situació de la planta soterrani: Article 68

Planta pis: Article 69

Planta sotateulada: Article 70

Coberta: Article 71

Les cobertes seran inclinades, a dues aigües, amb formació de carener, de teula àrab de colors palla, crema o vella, amb un pendent mínim d'un 30%, quedant prohibides les cobertes planes.

Cossos sortints Article 72

Elements sortints: Article 73

Elements Tècnics:

Article 74

Només serà admesa la col·locació de plaques fotovoltaiques o altres elements relacionats amb la utilització amb les energies renovables sempre i quan es demostrï la seva integració arquitectònica en la volumetria de l'edifici i no provoquin afectacions visuals exteriors.

Article. 165. Regulació d'usos

Ús dominant.	Habitatge unifamiliar per parcel·la
Ús compatible:	Oficines i serveis, comerç petit,
Ús complementari:	Aparcament
Ús incompatible:	Els usos restants.

Article. 166. Regulació de les condicions d'aparcament.

La regulació de les condicions d'aparcament s'ajustaran als articles 89 a 91 d'aquestes Normes.

SECCIÓ 6. ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES, CLAU A1

Article. 167. Definició

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

Correspon a les illes d'edificació que en els plànols estan assenyalades per la clau A1.

Article. 168. Tipus d'edificació

Tipus bàsic d'edificació Article 30. Edificació situada en relació a la parcel·la

Regulació volumètrica Article 31. Ordenació volumètrica flexible

Article. 169. Paràmetres propis de la parcel·la

Parcel·la mínima: Article 39. S'estableix una parcel·la mínima de

Subzona A1a – 1.000 metres

Subzona A1b – 2.000 metres

Subzona A1c – Existent

Front mínim de parcel·la: Article 40. El front mínim de parcel·la queda establert en

Subzona A1a – 15 metres

Subzona A1b – 25 metres

Subzona A1c – Existent

Solar: Article 41

Article. 170. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

Índex d'edificabilitat neta: Article 42 - 1,00 m^{2st}/ m^{2sòl}, l'edificabilitat màxima de les construccions principal i auxiliar

Sostre edificable màxim: Article 44 El resultat d'aplicar l'índex d'edificabilitat neta per la superfície de parcel·la.

Nombre màx. activitats: Article 43 Una activitat per parcel·la mínima

Ocupació màxima: Article 45 .S'estableix una ocupació del 70 %.

Article. 171. Paràmetres en relació amb la parcel·la

Espai lliure de parcel·la: Article 46

Els espais lliures d'edificació es podran utilitzar per a aparcament, molls de càrrega i descàrrega, emmagatzematge controlat, tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria.

Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus dins d'aquest espai.

Separacions mínimes: Article 47

Subzona A1a

o Separacions a façana de 0 metres

- o Separacions a partions de 0 metres. En cas de construcció que no sigui a mitgeres les edificacions s'han de separar com mínim 4 metres.
- o Separacions al fons de 5 metres o segons normativa Ferroviària.

Subzona A1b – A1c

- o Separacions a façana de 3 metres
- o Separacions a partions de 3 metres.
- o Separacions al fons de 5 metres o segons normativa Ferroviària.

Modificacions de la topografia: Article 48

Tanques: Article 49

Paret Mitgera Article 56

Es obligatòria la construcció d'una paret mitgera de 15cm com a mínim de separació entre naus o en la compartimentació de diferents activitats dintre d'una nau, quan aquesta sigui permesa.

Tots els propietaris han de construir dita paret en el seu terreny.

Els fonaments de tots els elements estructurals, i murs de contenció si n'hi ha, han de quedar inclosos dins els límits de parcel·la.

En cas que les activitats que es realitzin en dues naus veïnes puguin comportar un risc d'incendi, tot i que cap de les dues estigui classificada com a activitat perillosa, ambdós propietaris estaran obligats a fer la paret mitgera de 15 cm (en total 30 cm), i de prendre les mesures adients de prevenció d'incendis.

Si hi ha acord entre els propietaris es permetrà la construcció d'una sola paret mitgera i si cal un sol mur de contenció.

No es permet l'obertura de buits en parets mitgeres.

Article. 172. Paràmetres referits a l'edifici

Edif. princ., aux. i instal.: Article 57

Façanes: Article 58

Nombre màxim de plantes: Article 59 Planta baixa i una planta pis (PB+1PP)

Alçària reguladora màxima: Article 60 S'estableix una alçada reguladora màxima de 8 metres.

Punt d'aplicació de l'ARM: Article 62

Planta baixa: Article 63

Situació de la planta baixa: Article 65

Planta soterrani: Article 66

Situació de la planta soterrani: Article 68

Planta pis: Article 69

Planta sotateulada:	Article 70
Coberta:	Article 71 Per sobre de la coberta només s'admeten xemeneies i elements tècnics.
Cossos sortints	Article 72
Elements sortints:	Article 73
Elements Tècnics:	Article 74
	Només serà admesa la col·locació de plaques fotovoltaiques o altres elements relacionats amb la utilització amb les energies renovables sempre i quan es demostrï la seva integració arquitectònica en la volumetria de l'edifici i no provoquin afectacions visuals exteriors.

Article. 173. **Regulació d'usos**

Ús dominant.	Industrial (únicament indústria-taller i indústria tipus I i II). Comerç petit.
Ús compatible:	Restauració, oficines i serveis, magatzems, taller de reparacions de vehicles, logístic i tecnològic, esportiu, serveis urbans, proveïment i abastament, serveis tècnics i ambientals, servei viari i estació de servei
Ús complementari:	Aparcament
Ús incompatible:	Els usos restants.

Article. 174. **Regulació de les condicions d'aparcament.**

La regulació de les condicions d'aparcament s'ajustaran als articles 89 a 91 d'aquestes Normes.

CAPÍTOL III. ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Article. 175. Definició d'àmbits

Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per dur a terme la gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos o més polígons. Els polígons d'actuació urbanística poden ésser físicament discontinus.

Aquest POUM determina dotze Polígons d'Actuació Urbanística:

1. En el nucli de Camallera:
 - PAU-01 CARRER DE LES ARENES
 - PAU-02 AVINGUDA DE SAUS
 - PAU-03 TRAVESSERA DE LA TALAIA
 - PAU-04 COMPLECIÓ APARCAMENT FERROCARRIL
 - PAU-05 COMPLEIÓ BARRI CASES NOVES
2. En el nucli de Saus:
 - PAU-06 COMPLECIÓ CAMÍ DE VENTALLÓ
 - PAU-07 CAN JUANOLA
 - PAU-08 DIPÒSIT
 - PAU-09 COMPLECIÓ SAFAREIG
 - PAU-10 COMPLECIÓ CARRER DE LES ERES
3. En el nucli de Llampaes:
 - PAU-11 COMPLECIÓ ACCÉS LLAMPAIES
 - PAU-12 CARRER DEL RENTADOR

Article. 176. Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística

1. Els paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística es detallen en l'article de la normatiu que regula cada polígon i en els plànols d'ordenació la seva ordenació detallada. Els paràmetres generals dels polígons es defineixen i regulen en els articles 32 a 37 d'aquestes Normes.
2. Per executar els polígons d'actuació urbanística s'han d'elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació i el corresponent projecte d'urbanització, d'acord amb el que es determina la normativa que regula cada polígon.
3. El projecte de reparcel·lació haurà de contenir un plànol complementari de detall a 1:500 amb la concreció del sostre edificable i unitats d'habitatge o establiments de cada illa o parcel·la, d'acord amb que estableix la normativa de cada polígon i la regulació de cada zona definida, tenint en compte que 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.
4. Els projectes d'obres d'urbanització s'ajustaran a allò que disposa la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, d'acord amb les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica d'àmbit municipal i les Normes per a les noves construccions en zones de soroll.

5. Els projectes d'obres d'urbanització s'ajustaran a allò que disposa la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i el Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07, especialment en allò que estableix la instrucció tècnica EA-03.
6. Els projectes d'obres d'urbanització que prevegin xarxes de distribució d'aigua de més de 500 metres lineals requeriran un informe vinculant de l'autoritat sanitària previ a l'execució.

Article. 177. **PAU-01 Carrer de les Arenes (Nucli de Camallera)**

1. ÀMBIT

Polígon situat al nucli de Camallera, concretament en el centre-oest del nucli.

OBJECTIUS

Sector de sòl urbà no consolidat on el POUM estableix una transformació urbanística amb els següents objectius:

- finalitzar l'obertura del carrer de les Arenes
- enderroc de granges existents
- obertura d'un pas d'equipament entre l'escola i la zona esportiva

Els promotors hauran de cedir els sòls destinats a ampliar la secció del vial de les Arenes i dels espais lliures ordenats i procedir a la reparcel·lació i urbanització del polígon.

2. RÈGIM DE SÒL

Urbà no consolidat.

3. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS

- a) Els percentatges respecte a la superfície del polígon d'actuació dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, s'han deduït a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar les superfícies del polígon, dels sistemes públics i de sòl privat segons les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" d'aquestes Normes.

Sistema d'espais lliures (clau SV)	680,00	m ²	25,00	%
Sistema viari (clau SX)	680,00	m ²	25,00	%
Total sistemes	1.360,00	m ²	50,00	%
Zona cases aïllades (clau R6c)	1.358,00	m ²	50,00	%
Total aprofitament privat	1.358,00	m ²	50,00	%
Total Polígon	2.718,00	m²	100,00	%

- b) El sostre edificable màxim és indicatiu i no normatiu, ja que es calcula a partir de l'ordenació establerta pel POUM sobre la seva cartografia. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de las diferents qualificacions urbanístiques, i per tant el sostre edificable del polígon,

segons les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquestes Normes.

Sostre edificable màxim = 1.359,00 m² sostre

- c) Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona Cases aïllades (clau R6).
- d) El nombre màxim total d'habitatges es determina aplicant les determinacions del paràmetre establert per la qualificació urbanística corresponent, i en aquest polígon d'actuació no serà superior a 5 habitatges
- e) Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

4. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació cooperació, dintre del primer, segon o tercer sexenni.
- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització.
- c) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- d) Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Article. 178. **PAU-02 Avinguda de Saus (Nucli de Camallera)**

1. ÀMBIT

Polígon situat al nucli de Camallera, concretament en el sud-oest del nucli.

2. OBJECTIUS

Sector de sòl urbà no consolidat on el POUM estableix una transformació urbanística amb els següents objectius:

- ordenar un creixement industrial
- completar la urbanització de l'Avinguda de Saus
- treure una línia elèctrica aèria fora del nucli urbà fent creuament sota la via del tren

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

3. RÈGIM DE SÒL

Urbà no consolidat.

4. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS

- a) Els percentatges respecte a la superfície del polígon d'actuació dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, s'han deduït a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar les superfícies del polígon, dels sistemes públics i de sòl privat segons les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" d'aquestes Normes.

Sistema d'espais lliures (clau SV)	3.316,00	m ²	20,00	%
Sistema viari (clau SX)	1.252,00	m ²	8,00	%
Total sistemes	4.568,00	m ²	28,00	%
Zona industrial (clau A1)	11.825,00	m ²	72,00	%
Total aprofitament privat	11.825,00	m ²	72,00	%
Total Polígon	16.393,00	m²	100,00	%

- b) El sostre edificable màxim és indicatiu i no normatiu, ja que es calcula a partir de sumar els diferents sostres edificables de cada qualificació, que s'obté a partir de l'ordenació establerta pel POUM sobre la seva cartografia. El projecte de reparcel·lació podrà ajustar els límits de les diferents qualificacions urbanístiques, i per tant el sostre edificable de cadascuna d'elles, segons les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquestes Normes.

$$\text{Sostre edificable màxim} = 9.835,80 \text{ m}^2 \text{ sostre}$$

- c) Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de la Zona Industrial (clau A1)
- d) El nombre màxim total d'habitatges en aquest polígon d'actuació serà de 0 habitatges.
- e) Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer, segon o tercer sexenni.
- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització.
- c) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- d) Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Article. 179. **PAU-03 Travessera de la Talaia (Nucli de Camallera)**

1. ÀMBIT

Polígon situat al nucli de Camallera, en el centre-oest del nucli.

2. OBJECTIUS

Sector de sòl urbà no consolidat on el POUM estableix una transformació urbanística amb els següents objectius:

- continuar la travessera de la Talaia fins al carrer Banyoles
- ordenar una placeta que permeti el gir dels bombers
- ordenar un creixement en un buit del municipi

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

3. RÈGIM DE SÒL

Urbà no consolidat.

4. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS

- a) Els percentatges respecte a la superfície del polígon d'actuació dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, s'han deduït a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar les superfícies del polígon, dels sistemes públics i de sòl privat segons les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" d'aquestes Normes.

Sistema viari (clau SX)	790,00	m ²	30,00	%
Total sistemes	790,00	m ²	30,00	%
Zona cases aïllades (clau R6)	1.862,00	m ²	70,00	%
Total aprofitament privat	1.862,00	m ²	70,00	%
Total Polígon	2.652,00	m²	100,00	%

- b) El sostre edificable màxim és indicatiu i no normatiu, ja que es calcula a partir de l'ordenació establerta pel POUM sobre la seva cartografia. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de las diferents qualificacions urbanístiques, i per tant el sostre edificable del polígon, segons les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquestes Normes.

Sostre edificable màxim = 1.060,80 m² sostre

- c) Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona de Cases aïllades (clau R6).
- d) El nombre màxim total d'habitatges es determina aplicant les determinacions del paràmetre establert per la qualificació urbanística corresponent, i en aquest polígon d'actuació no serà superior a 4 habitatge.

- e) Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer, segon o tercer sexenni.
- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització.
- c) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- d) Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Article. 180. **PAU-04 Compleció aparcament ferrocarril (Nucli de Camallera)**

1. ÀMBIT

Polígon situat al nucli de Camallera, en el sud-est del nucli.

2. OBJECTIUS

Sector de sòl urbà no consolidat on el POUM estableix una transformació urbanística amb els següents objectius:

- compleció del creixement de les Cases Noves
- desenvolupament d'un àmbit ja previst en les NNSS 1995
- desviar part del trànsit del carrer Hortes per causa de poca amplada per facilitar la implantació d'un carril bici d'accés a l'aparcament del tren
- cessió de zona verda al costat de l'aparcament i al costat del rec existent
- ordenar un àmbit per implantació d'habitatges destinats a polítiques socials
- desenvolupament municipal en virtut de la cessió per conveni urbanístic

Els promotors hauran de cedir els sòls destinats sistema viari i el sistema d'espais lliures, així com la seva urbanització, establint la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris del polígon.

3. RÈGIM DE SÒL

Urbà no consolidat.

4. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS

- a) Els percentatges respecte a la superfície del polígon d'actuació dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, s'han deduït a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar les superfícies del polígon, dels sistemes públics i de sòl privat segons les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" d'aquestes Normes.

Sistema Viari (clau SX)	445,00	m ²	24,00	%
Sistema d'espais lliures (clau SV)	823,00	m ²	10,00	%
Total sistemes	1.268,00	m ²	34,00	%
Zona Cases en Filera (clau R5)	2.110,00	m ²	66,00	%
Total zones	2.110,00	m ²	66,00	%
Total Polígon	6.598,00	m²	100,00	%

- b) El sostre edificable màxim és indicatiu i no normatiu, ja que es calcula a partir de l'ordenació establerta pel POUM sobre la seva cartografia. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de las diferents qualificacions urbanístiques, i per tant el sostre edificable del polígon, segons les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquestes Normes.

Sostre edificable màxim = 3.299,00 m² sostre

- c) Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona de Cases en Filera (clau R5).
- d) El nombre màxim total d'habitatges es determina aplicant les determinacions del paràmetre establert per la qualificació urbanística corresponent, i en aquest polígon d'actuació no serà superior a 12 habitatges
- e) Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública. Malgrat, es creu oportú realitzar aquesta reserva d'habitatges destinat a polítiques socials en aquest àmbit del municipi.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació cooperació, dintre del primer, segon o tercer sexenni.
- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització.
- c) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- d) Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Article. 181. **PAU-05 Compleció barri cases Noves (Nucli de Camallera)**

1. ÀMBIT

Polígon situat al nucli de Camallera, concretament en el sud-est del nucli.

2. OBJECTIUS

Sector de sòl urbà no consolidat on el POUM estableix una transformació urbanística amb els següents objectius:

- completar el creixement del barri de les Cases Noves
- ordenar un vial que faciliti l'accessibilitat a la Travessera de Gaüses
- cessió d'espais de zona verda a l'entorn del rec
- implantar habitatges aparellats amb accés al vial de compleció

Els promotors hauran de cedir els sòls destinats sistema viari i el sistema d'espais lliures, així com la seva urbanització, establint la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris del polígon.

3. RÈGIM DE SÒL

Urbà no consolidat.

4. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS

- a) Els percentatges respecte a la superfície del polígon d'actuació dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, s'han deduït a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar les superfícies del polígon, dels sistemes públics i de sòl privat segons les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" d'aquestes Normes.

Sistema Viari (clau SX)	2.167,00	m ²	19,00	%
Sistema d'espais lliures (clau SV)	3.016,00	m ²	26,00	%
Total sistemes	5.183,00	m ²	45,00	%
Zona Casa aïllada (clau R6f)	6.291,00	m ²	55,00	%
Total zones	6.291,00	m ²	55,00	%
Total Polígon	11.474,00	m²	100,00	%

- b) El sostre edificable màxim és indicatiu i no normatiu, ja que es calcula a partir de l'ordenació establerta pel POUM sobre la seva cartografia. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de les diferents qualificacions urbanístiques, i per tant el sostre edificable del polígon, segons les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquestes Normes.

Sostre edificable màxim = 4.589,60 m² sostre

- c) Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona de Casa Aïllada (clau R6).

- d) El nombre màxim total d'habitatges es determina aplicant les determinacions del paràmetre establert per la qualificació urbanística corresponent, i en aquest polígon d'actuació no serà superior a 16 habitatges
- e) Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer o segon sexenni.
- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització.
- c) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- d) Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Article. 182. **PAU-06 Compleció camí de Ventalló (Nucli de Saus)**

1. ÀMBIT

Polígon situat al nucli de Saus, concretament en el sud-est del nucli.

2. OBJECTIUS

Sector de sòl urbà no consolidat on el POUM estableix una transformació urbanística amb els següents objectius:

- completar el Polígon 2 de l'antiga UA7
- obtenció d'un espai d'aparcament/plaça
- urbanització d'una vorera arbrada en una de les entrades del nucli
- cessió d'una zona verda que permeti integrar la imatge del nucli des de la carretera

Els promotors hauran de cedir els sòls destinats sistema viari i el sistema d'espais lliures, així com la seva urbanització, establint la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris del polígon.

3. RÈGIM DE SÒL

Urbà no consolidat.

4. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS

- a) Els percentatges respecte a la superfície del polígon d'actuació dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, s'han deduït a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar les superfícies del polígon, dels sistemes públics i de sòl privat segons les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" d'aquestes Normes.

Sistema Viari (clau SX)	1.165,00	m ²	13,00	%
Sistema d'espais lliures (clau SV)	5.451,00	m ²	60,00	%
Total sistemes	6.616,00	m ²	73,00	%
Zona Casa aïllada (clau R6f)	2.474,00	m ²	27,00	%
Total zones	2.474,00	m ²	27,00	%
Total Polígon	9.090,00	m²	100,00	%

- b) El sostre edificable màxim és indicatiu i no normatiu, ja que es calcula a partir de l'ordenació establerta pel POUM sobre la seva cartografia. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de les diferents qualificacions urbanístiques, i per tant el sostre edificable del polígon, segons les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquestes Normes.

Sostre edificable màxim = 1.363,50 m² sostre

- c) Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona de Casa Aïllada (clau R6).
- d) El nombre màxim total d'habitatges es determina aplicant les determinacions del paràmetre establert per la qualificació urbanística corresponent, i en aquest polígon d'actuació no serà superior a 4 habitatges
- e) Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer o segon sexenni.
- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització.
- c) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- d) Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Article. 183. PAU-07 Can Juanola (Nucli de Saus)

1. ÀMBIT

Polígon situat al nucli de Saus, concretament en el centre del nucli.

2. OBJECTIUS

Sector de sòl urbà no consolidat on el POUM estableix una transformació urbanística amb els següents objectius:

- completar un vial existent
- obtenció d'un espai de plaça
- facilitar l'accés a una edificació existent
- re-obertura d'un passatge existent als límits de Cal Sastre i Can Juanola

Els promotors hauran de cedir els sòls destinats sistema viari i el sistema d'espais lliures, així com la seva urbanització, establint la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris del polígon.

3. RÈGIM DE SÒL

Urbà no consolidat.

4. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS

- a) Els percentatges respecte a la superfície del polígon d'actuació dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, s'han deduït a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar les superfícies del polígon, dels sistemes públics i de sòl privat segons les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" d'aquestes Normes.

Sistema Viari (clau SX)	799,00	m ²	13,00	%
Sistema d'espais lliures (clau SV)	1.672,00	m ²	28,00	%
Total sistemes	2.471,00	m ²	42,00	%
Zona Casa aïllada (clau R6f)	2.474,00	m ²	58,00	%
Total zones	2.474,00	m ²	58,00	%
Total Polígon	5.948,00	m²	100,00	%

- b) El sostre edificable màxim és indicatiu i no normatiu, ja que es calcula a partir de l'ordenació establerta pel POUM sobre la seva cartografia. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de las diferents qualificacions urbanístiques, i per tant el sostre edificable del polígon, segons les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquestes Normes.

Sostre edificable màxim = 1.784,40 m² sostre

- c) Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona de Casa Aïllada (clau R6).
- d) El nombre màxim total d'habitatges es determina aplicant les determinacions del paràmetre establert per la qualificació urbanística corresponent, i en aquest polígon d'actuació no serà superior a 4 habitatges
- e) Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer, segon o tercer sexenni.
- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització.
- c) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- d) Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Article. 184. **PAU-08 Dipòsit (Nucli de Saus)**

1. ÀMBIT

Polígon situat al nucli de Saus, concretament en l'est del nucli.

2. OBJECTIUS

Sector de sòl urbà no consolidat on el POUM estableix una transformació urbanística amb els següents objectius:

- urbanitzar un vial que dona accés a un habitatge
- facilitar l'accés al Dipòsit Municipal
- ordenar un talús de la zona boscosa davant del dipòsit

Els promotors hauran de cedir els sòls destinats sistema viari i el sistemes tècnics i ambientals, així com la seva urbanització, establint la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris del polígon.

3. RÈGIM DE SÒL

Urbà no consolidat.

4. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS

- a) Els percentatges respecte a la superfície del polígon d'actuació dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, s'han deduït a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar les superfícies del polígon, dels sistemes públics i de sòl privat segons les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" d'aquestes Normes.

Sistema Viari (clau SX)	949,00	m ²	11,00	%
Sistema de Serveis Tècnics i Ambientals (clau ST)	419,00	m ²	5,00	%
Total sistemes	1.368,00	m ²	16,00	%
Zona Casa aïllada (clau R6)	7.084,00	m ²	84,00	%

Total zones	7.084,00	m²	84,00	%
Total Polígon	8.452,00	m²	100,00	%

- b) El sostre edificable màxim és indicatiu i no normatiu, ja que es calcula a partir de l'ordenació establerta pel POUM sobre la seva cartografia. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de les diferents qualificacions urbanístiques, i per tant el sostre edificable del polígon, segons les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquestes Normes.

Sostre edificable màxim = 1.267,80 m² sostre

- c) Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona de Casa Aïllada (clau R6).
- d) El nombre màxim total d'habitatges es determina aplicant les determinacions del paràmetre establert per la qualificació urbanística corresponent, i en aquest polígon d'actuació no serà superior a 1 habitatge.
- e) Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer sexenni.
- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització.
- c) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- d) Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Article. 185. PAU-09 Compleció safareig (Nucli de Saus)

1. ÀMBIT

Polígon situat al nucli de Saus, en el nord-oest del nucli.

2. OBJECTIUS

Sector de sòl urbà no consolidat on el POUM estableix una transformació urbanística amb els següents objectius:

- compleció del nucli al nord
- obertura de vial de connexió amb el carrer de la Font
- facilitar accessibilitat al nucli antic

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

3. RÈGIM DE SÒL

Urbà no consolidat.

4. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS

- a) Els percentatges respecte a la superfície del polígon d'actuació dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, s'han deduït a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar les superfícies del polígon, dels sistemes públics i de sòl privat segons les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" d'aquestes Normes.

Sistema Viari (clau SX)	733,00	m ²	27,00	%
Total sistemes	733,00	m ²	27,00	%
Zona Urbà Tradicional (clau R2)	2.041,00	m ²	73,00	%
Total zones	2.041,00	m ²	73,00	%
Total Polígon	2.814,00	m²	100,00	%

- b) El sostre edificable màxim és indicatiu i no normatiu, ja que es calcula a partir de l'ordenació establerta pel POUM sobre la seva cartografia. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de les diferents qualificacions urbanístiques, i per tant el sostre edificable del polígon, segons les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquestes Normes.

Sostre edificable màxim = 1.125,60 m² sostre

- c) Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona d'Urbà Tradicional (clau R2).
- d) El nombre màxim total d'habitatges es determina aplicant les determinacions del paràmetre establert per la qualificació urbanística corresponent, i en aquest polígon d'actuació no serà superior a 4 habitatges.
- e) Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer, segon o tercer sexenni.
- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització.
- c) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- d) Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Article. 186. **PAU-10 Compleció carrer de les Eres (Nucli de Saus)**

1. ÀMBIT

Polígon situat al nucli de Saus, en el sud-oest del nucli.

2. OBJECTIUS

Sector de sòl urbà no consolidat on el POUM estableix una transformació urbanística amb els següents objectius:

- compleció del nucli al sud
- compleció del sistema d'espais lliures enfront de la carretera GI-623
- facilitar accés al nucli de Saus, facilitant el gir en el camí provinent de Camallera
- urbanització d'una vorera en una de les entrades del nucli

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

3. RÈGIM DE SÒL

Urbà no consolidat.

4. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS

Els percentatges respecte a la superfície del polígon d'actuació dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, s'han deduït a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar les superfícies del polígon, dels sistemes públics i de sòl privat segons les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" d'aquestes Normes.

Sistema Viari (clau SX)	185,00	m ²	13,00	%
Sistema d'Espais Lliures (clau SV)	741,00	m ²	51,00	%
Total sistemes	926,00	m ²	64,00	%
Zona Casa Aïllada (clau R6)	530,00	m ²	36,00	%
Total zones	530,00	m ²	36,00	%
Total Polígon	1.456,00	m²	100,00	%

El sostre edificable màxim és indicatiu i no normatiu, ja que es calcula a partir de l'ordenació establerta pel POUM sobre la seva cartografia. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de les diferents qualificacions urbanístiques, i per tant el sostre edificable del polígon, segons les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquestes Normes.

Sostre edificable màxim = 291,20 m² sostre

Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona de Casa Aïllada (clau R6).

El nombre màxim total d'habitatges es determina aplicant les determinacions del paràmetre establert per la qualificació urbanística corresponent, i en aquest polígon d'actuació no serà superior a 1 habitatge.

Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer, segon o tercer sexenni.
- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització.
- c) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- d) Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Article. 187. **PAU-11 Compleció accés Llampaes (Nucli de Llampaes)**

1. ÀMBIT

Polígon situat al nucli de Llampaes, en el nord-est del nucli.

2. OBJECTIUS

Sector de sòl urbà no consolidat on el POUM estableix una transformació urbanística amb els següents objectius:

- cessió de zona verda en la façana de la carretera
- obtenció d'espai per aparcament a l'entrada del nucli
- ampliació del vial d'accés
- ampliació del camí de Llampaes a Camallera

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

3. RÈGIM DE SÒL

Urbà no consolidat.

4. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS

- a) Els percentatges respecte a la superfície del polígon d'actuació dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, s'han deduït a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar les superfícies del polígon, dels sistemes públics i de sòl privat segons les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" d'aquestes Normes.

Sistema Viari (clau SX)	1.348,00	m ²	36,00	%
Sistema d'Espais Lliures (clau SV)	723,00	m ²	20,00	%
Total sistemes	2.071,00	m ²	56,00	%
Zona Casa Aïllada (clau R6)	1.608,00	m ²	44,00	%
Total zones	1.608,00	m ²	44,00	%
Total Polígon	3.679,00	m²	100,00	%

- b) El sostre edificable màxim és indicatiu i no normatiu, ja que es calcula a partir de l'ordenació establerta pel POUM sobre la seva cartografia. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de les diferents qualificacions urbanístiques, i per tant el sostre edificable del polígon, segons les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquestes Normes.

Sostre edificable màxim = 1.103,70 m² sostre

- c) Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona de Casa Aïllada (clau R6).
- d) El nombre màxim total d'habitatges es determina aplicant les determinacions del paràmetre establert per la qualificació urbanística corresponent, i en aquest polígon d'actuació no serà superior a 3 habitatges.
- e) Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer, segon o tercer sexenni.
- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització.
- c) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- d) Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Article. 188. PAU-12 Carrer del Rentador (Nucli de Llampalles)

1. ÀMBIT

Polígon situat al nucli de Llampalles, concretament als Masos, en el sud-est del nucli.

2. OBJECTIUS

Sector de sòl urbà no consolidat on el POUM estableix una transformació urbanística amb els següents objectius:

- cessió d'una zona verda per completar la plaça del nucli
- ampliació del vial d'interconnexió amb Llampalles
- obertura d'un vial pel pas de vehicles de bombers

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

3. RÈGIM DE SÒL

Urbà no consolidat.

4. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS

- a) Els percentatges respecte a la superfície del polígon d'actuació dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, s'han deduït a partir de l'ordenació sobre la cartografia d'aquest POUM. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar les superfícies del polígon, dels sistemes públics i de sòl privat segons les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" d'aquestes Normes.

Sistema Viari (clau SX)	466,00	m ²	15,00	%
Sistema d'Espais Lliures (clau SV)	1.077,00	m ²	34,00	%
Total sistemes	1.543,00	m ²	49,00	%
Zona Casa Aïllada (clau R6)	1.632,00	m ²	51,00	%
Total zones	1.632,00	m ²	51,00	%
Total Polígon	3.175,00	m²	100,00	%

- b) El sostre edificable màxim és indicatiu i no normatiu, ja que es calcula a partir de l'ordenació establerta pel POUM sobre la seva cartografia. El projecte de reparcel·lació es podran ajustar els límits de les diferents qualificacions urbanístiques, i per tant el sostre edificable del polígon, segons les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquestes Normes.

Sostre edificable màxim = 793,75 m² sostre

- c) Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la qualificació de Zona de Casa Aïllada (clau R6).
- d) El nombre màxim total d'habitatges es determina aplicant les determinacions del paràmetre establert per la qualificació urbanística corresponent, i en aquest polígon d'actuació no serà superior a 2 habitatges.
- e) Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer, segon o tercer sexenni.
- b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització.
- c) Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- d) Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

CAPÍTOL IV. ELS PLANS DE MILLORA URBANA.

Article. 189. Definició d'àmbits

Els plans de millora urbana tenen per objecte:

- a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsol o de sanejament de poblacions i altres de similars.
- b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, quan només manca per assolir la condició de solar assenyalar les alineacions o les rasants o bé completar o acabar la urbanització, i regular la composició volumètrica i de façanes.

Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, o la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

- a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.
- b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització 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.

Aquest POUM determina un sol tipus de PMU segons la seva naturalesa, tots situats en el nucli de Camallera:

1. En sòl urbà consolidat:
No es determina cap tipus de pla de millora urbana d'aquesta tipologia.
2. En sòl urbà no consolidat:
 - a) Transformació d'usos o remodelació integral.
 - PMU-01 Can Valls
 - PMU-02 Can Ribot
 - b) Completar el teixit urbà per donar continuïtat a la xarxa viària o formalitzar nous fronts urbans.
 - PMU-03 Compleció carrer Nou i carrer Migdia

Article. 190. Procediment i execució dels plans de millora urbana

1. Els paràmetres i condicions dels plans de millora urbana es detallen en l'article d'aquesta normativa que regula cada sector. En les fitxes de l'Annex I i en els plànols d'ordenació s'assenyala l'ordenació indicativa, per tal de comprovar la correspondència amb els paràmetres del sector que es determinen. La codificació de les zones i sistemes assenyalada en els plànols d'ordenació és la codificació bàsica del sòl urbà. Els paràmetres generals dels sectors es defineixen i regulen en els articles 32 a 37 d'aquestes Normes.
2. Pe executar els sectors subjectes a un pla de millora urbana s'han d'elaborar i tramitar a més del planejament derivat, els projectes de reparcel·lació o d'expropiació i el projecte d'urbanització, d'acord amb el que es determina la normativa que regula cada sector.
3. Els PMU s'elaboraran amb la tècnica de l'ordenació volumètrica definida (Vd) d'acord amb l'article 31 "Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic".

- a. 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.
 - b. 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 protegits.
 - c. 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.
4. Els projectes d'obres d'urbanització s'ajustaran a allò que disposa la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, d'acord amb les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica d'àmbit municipal i les Normes per a les noves construccions en zones de soroll.
 5. Els projectes d'obres d'urbanització s'ajustaran a allò que disposa la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i el Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07, especialment en allò que estableix la instrucció tècnica EA-03.
 6. Els terrenys de pendents superior al 20%, d'acord amb les bases cartogràfiques "Mapa de sòls de pendent superior al 20% de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya" quedaran excloses de l'edificació tal i com estableix l'article 7.1 b) del RLU.
 7. Es tindran en compte les mesures ambientals que queden recollides en l'Avaluació Ambiental que acompanya el POUM, les quals segueixen criteris de protecció del medi i de desenvolupament urbanístic sostenible.
 8. Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

Article. 191. **PMU-01 Can Valls**

1. ÀMBIT

Sector situat la nucli de Camallera, en el nord-est del nucli.

La superfície del sector és de 7.584,00 m².

2. OBJECTIUS

Sector de sòl urbà no consolidat on el POUM preveu un pla de millora urbana per poder:

- completar el carrer de les Arenes fins a connectar amb l'Avinguda de Saus.
- cessió de zona verda per formar un espai de lleure en aquesta entrada al nucli
- ordenar una instal·lació hotelera existent
- continuació de la vorera arbrada de l'avinguda de Saus fins a l'entrada del nucli
- continuació del pas peatonal intermig fins a l'avinguda de Saus.

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

3. RÈGIM DE SÒL

Urbà no consolidat.

4. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS

- a) Els percentatges respecte del sector dels sistemes d'espais lliures i vialitat mínims i del sòl privat màxim son normatius, i son els següents:

Sistema Viari (clau SX) mínim	20,00	%
Sistema d'Espais Lliures (clau SV) mínim	10,00	%
Aprofitament privat màxim	70,00	%

- b) L'índex d'edificabilitat bruta del sector és normatiu i és de 0,50 m² sostre / m² sòl.
- c) L'ús dominant és habitatge unifamiliar.
- d) Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
- e) La densitat bruta d'habitatges és de 9,23 hab/Ha.
- f) La zona bàsica de sòl urbà que el planejament derivat haurà de precisar i concretar, si escau, amb la subzona corresponent, serà Zona cases aïllades (clau R6).
- g) Els espais lliures es situaran en l'encreuament del carrer de les Arenes i l'avinguda de Saus.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer, segon o tercer sexenni.
- b) Cessió dels terrenys destinats a sistema viari i espais lliures urbanitzats.
- c) Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització.
- d) Caldrà redactar un pla de millora urbana, un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del sector.
- e) Els documents ambientals del planejament derivat que desenvolupi el sector hauran de tenir en compte les determinacions de l'informe de sostenibilitat ambiental i la memòria ambiental del POUM, per tal de garantir-ne una correcta avaluació ambiental.
- f) Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Article. 192. **PMU-02 Can Ribot**

1. ÀMBIT

Sector situat la nucli de Camallera, més concretament en el centre-nord del nucli.

La superfície del sector és de 6.317,00 m².

2. OBJECTIUS

Sector de sòl urbà no consolidat on el POUM preveu un pla de millora urbana per poder:

- ordenació d'un vial d'accés a l'entrada fins a la Plaça de la Vila.
- obtenció d'una ampliació de la Plaça de la Vila.
- ordenació d'una connexió verda ample de 8 metres entre l'Ajuntament i la Zona verda.

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

3. RÈGIM DE SÒL

Urbà no consolidat.

4. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS

- a) Els percentatges respecte del sector dels sistemes d'espais lliures i vialitat mínims i del sòl privat màxim son normatius, i son els següents:

Sistema Viari (clau SX) mínim	25,00	%
Sistema d'Espais Lliures (clau SV) mínim	20,00	%
Aprofitament privat màxim	55,00	%

- b) L'índex d'edificabilitat bruta del sector és normatiu i és de 0,45 m² sostre / m² sòl.

- c) L'ús dominant és habitatge unifamiliar.

- d) Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

- e) La densitat bruta d'habitatges és de 19,00 hab/Ha.

- f) La zona bàsica de sòl urbà que el planejament derivat haurà de precisar i concretar, si escau, amb la subzona corresponent, serà Zona cases en filera (clau R5).

- g) Els espais lliures es situaran en dues pastilles separades, una primera, de dimensions més reduïdes, exercint de ròtula en l'encreuament dels carrers de Banyoles i de la Talaia. I una segona pastilla d'espais lliures en l'extrem sud del sector, per completar l'espai de la Plaça de la Vila.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer, segon o tercer sexenni.
- b) Cessió dels terrenys destinats a sistema viari i espais lliures urbanitzats.

- c) Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització.
- d) Caldrà redactar un pla de millora urbana, un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del sector.
- e) Els documents ambientals del planejament derivat que desenvolupi el sector hauran de tenir en compte les determinacions de l'informe de sostenibilitat ambiental i la memòria ambiental del POUM, per tal de garantir-ne una correcta avaluació ambiental.
- f) Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Article. 193. **PMU-03 Compleció carrer Nou i carrer Migdia**

1. ÀMBIT

Sector situat la nucli de Camallera, més concretament en el sud-oest del nucli.

La superfície del sector és de 23.663,00 m².

2. OBJECTIUS

Sector de sòl urbà no consolidat on el POUM preveu un pla de millora urbana per poder:

- compleció sud del municipi amb un vial de tancament del nucli urbà que connecti el carrer Migdia amb el carrer Nou i el carrer del cementiri.
- urbanització del carrer Migdia.
- obtenció d'un espai de cessió de zona verda davant de l'Ermita de Sant Sebastià.
- implantació d'una zona verda com a porta d'accés en el sòl no urbanitzable.
- ordenació de l'edificació en l'entorn del carrer Migdia.

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

3. RÈGIM DE SÒL

Urbà no consolidat.

4. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS

- a) Els percentatges respecte del sector dels sistemes d'espais lliures i vialitat mínims i del sòl privat màxim son normatius, i son els següents:

Sistema Viari (clau SX) mínim	19,00	%
Sistema d'Espais Lliures (clau SV) mínim	38,00	%
Aprofitament privat màxim	43,00	%

- b) L'índex d'edificabilitat bruta del sector és normatiu i és de 0,25 m² sostre / m² sòl.
- c) L'ús dominant és habitatge unifamiliar.
- d) Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
- e) La densitat bruta d'habitatges és de 10,14 hab/Ha.
- f) La zona bàsica de sòl urbà que el planejament derivat haurà de precisar i concretar, si escau, amb la subzona corresponent, serà Zona cases aïllades (clau R6) i Zona de cases en filera (clau R5).
- g) Els espais lliures es situaran d'una banda, enfront de l'Ermita de Sant Sebastià, generant un corredor visual i físic, per magnificar un vestigi cultural del municipi. A més, també es planteja que els espais lliures es puguin situar en el límit del PMU, generant una transició en l'ecotò urbà del municipi.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer, segon o tercer sexenni.
- b) Cessió dels terrenys destinats a sistema viari i espais lliures urbanitzats.
- c) Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització.
- d) Caldrà redactar un pla de millora urbana, un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del sector.
- e) Els documents ambientals del planejament derivat que desenvolupi el sector hauran de tenir en compte les determinacions de l'informe de sostenibilitat ambiental i la memòria ambiental del POUM, per tal de garantir-ne una correcta avaluació ambiental.
- f) Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

TÍTOL VII. SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article. 194. Ordenació en sòl urbanitzable

1. El sòls urbanitzables són els què el POUM considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i l'activitat econòmica. La delimitació d'aquests sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.
2. Dintre del sòl urbanitzable els Plans estableixen dues categories: Sòl urbanitzable delimitat (SUD) i Sòl urbanitzable no delimitat (SUND).
3. El sòl urbanitzable delimitat és aquell per a la transformació urbanística del qual cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic (PPU). Comprèn també aquells terrenys classificats com a sòl urbanitzable per l'anterior planejament que encara no han assolit la condició de sòl urbà, a més com els de nova classificació.
4. El sòl urbanitzable no delimitat és aquell per a la transformació urbanística del qual cal al formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva prèviament d'un Pla parcial urbanístic de delimitació (PPD).

En relació a la reserva sòl per habitatges de protecció pública en el sòl urbanitzable delimitat s'estarà a allò que preveu l'article 57.3 de la LUC, l'article 66 del RLU l'agenda d'aquest POUM i a les determinacions d'aquesta normativa per a cada sector.

5. En els plànols d'ordenació s'assenyala les zonificacions d'aprofitament privat indicativa amb les següents claus en funció de l'ús preferent assignat al sector, respecte a la codificació dels sistemes s'utilitzaran les claus previstes en aquest Pla pel sòl urbà i no urbanitzable:

Zones	Clau
Sòl Urbanitzable Delimitat	
Desenvolupament Residencial	D1
Desenvolupament Activitat Econòmica	D2
Desenvolupament per Usos Mixtos	D3
Altres Desenvolupaments	D4
Sòl Urbanitzable No Delimitat	
Urbanitzable No Delimitat	D5

En aquest cas només es preveu un sol sector de sòl urbanitzable delimitat de tipus residencial.

CAPÍTOL II. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Article. 195. **Definició Àmbits**

Aquest POUM ordena els següents sectors urbanitzables delimitats:

- SUD – 01 Lluena

Article. 196. **Paràmetres i condicions del sòl urbanitzable delimitat**

1. Els paràmetres generals dels sectors es defineixen i regulen en els articles 32 a 37 d'aquestes Normes i es detallen a l'article d'aquesta normativa que regula cada sector amb les següents determinacions:
 - a) Delimitació de l'àmbit del sector de desenvolupament mitjançant Pla parcial urbanístic.
 - b) Els objectius que caracteritzen cada sector
 - c) Definició dels elements de l'estructura general que cal que siguin respectats pels plans parcials.
 - d) Els percentatges mínims de cessió de sòl destinats a sòl públic (sistemes)
 - e) L'índex d'edificabilitat bruta, densitat màxima i ús global del sector
 - f) La declaració, en el seu cas, de sector d'urbanització prioritària.
2. L'ordenació i la codificació de les zones i sistemes en els plànols d'ordenació segueixen el següent criteri: Els plans parcials urbanístic aprovats definitivament però que el POUM quan sigui executiu els introdueix modificacions a l'ordenació del pla parcial aquestes s'assenyalaran a l'article d'aquestes Normes que regula el sector, o en els plànols d'ordenació; en aquests casos en el moment que aquest Pla sigui executiu el pla parcial s'haurà d'adaptar a aquestes modificacions establertes pel POUM.

Article. 197. **Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable delimitat**

1. Per executar els sectors urbanitzables delimitats s'han d'elaborar i tramitar a més del pla parcial urbanístic, els projectes de reparcel·lació o d'expropiació i el projecte d'urbanització, d'acord amb el que es determina la normativa que regula cada sector.
2. Els PPU elaborarà l'ordenació detallada
 - a) 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.
 - b) 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 protegits.
 - c) 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.
 - d) Els sectors objecte de planejament parcial poden desenvolupar-se per subsectors, amb les condicions previstes en l'art. 93 de la LUC.
 - e) Inclourà en un annex la justificació que s'incorporen les mesures preventives, correctores o compensatòries determinades a l'informe ambiental del planejament general i derivat.

- f) Hauran de dimensionar els carrers tenint en compte els paràmetres d'amplada de vials i carrers que estableix l'article 4 del Decret 344/2006, de 19 de desembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
3. Al sòl urbanitzable delimitat no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements.

Article. 198. **SUD – 01 Lluena**

1. ÀMBIT

Sector situat en l'est del nucli de Camallera, del tipus residencial (D1).

La superfície del sector és de 362.415,00 m².

2. OBJECTIUS

Sector de sòl urbanitzable delimitat on el POUM preveu els següents objectius:

- Àmbit que s'ordena a partir de l'antiga ordenació de l'àmbit.
- La nova ordenació haurà de tenir en compte les edificacions legalment implantades en aquest àmbit en processos urbanístics anteriors.
- Implantació derivada d'una zona especialitzada d'ús residencial reconeguda en el pla territorial parcial de les comarques gironines.
- Cessió del 15% d'aprofitament mig en compliment de l'article 45.1 del decret llei 1/2010.
- Acumulació parcial de la superfície de sistema d'equipaments al sistema de zones verdes segons l'article 64 del decret llei 1/2010.
- Cessió de zones verdes i equipaments.
- Constitució d'una entitat de conservació per un període de 5 anys.
- La constitució de la junta de conservació serà prorrogable, per acord municipal, per un període màxim de cinc anys mes, si a la seva finalització no s'ha arribat al grau de consolidació de l'edificació de 2/3 parts d'aquesta.
- Totes les parcel·les tindran accés directe a vial.
- Ordenar un itinerari de connexió entre el nucli de Lluena i el nucli de Camallera
- L'ordenació haurà de preveure les franges de 25 metres de protecció contra incendis.

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

3. RÈGIM DE SÒL

Urbanitzable delimitat.

4. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS

- a) Els percentatges respecte del sector dels sistemes d'espais lliures i equipaments públics mínims i del sòl privat màxim són normatius, i són els següents:

Sistema d'Espais Lliures (clau SV) mínim	14,00 %
Sistema de Serveis Tècnics i Ambientals (clau ST) mínim	1,00 %
Aprofitament privat màxim	75,00 %

(es preveu acumular la cessió d'un 4% d'equipaments com a zona verda en compliment de l'article 54 de la LUC)

- a) L'índex d'edificabilitat bruta del sector és normatiu i és de 0,065 m² sostre / m² sòl.
- b) L'ús dominant serà habitatge unifamiliar aïllat.
- c) Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
- d) La densitat bruta d'habitatges és de 2,12 hab/ha.

4. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

- a) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, dintre del primer, sexenni.
- b) Cessió dels terrenys destinats a sistema viari i espais lliures urbanitzats.
- c) Cessió obligatòria i gratuïta del 15% d'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització.
- d) Caldrà redactar un nou pla parcial que s'adapti a les determinacions del POUM, un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del sector.
- e) Els documents ambientals del planejament derivat que desenvolupi el sector hauran de tenir en compte les determinacions de l'informe de sostenibilitat ambiental i la memòria ambiental del POUM, per tal de garantir-ne una correcta avaluació ambiental.
- f) Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

TÍTOL VIII.SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article. 199. Definició

Tenen la condició de sòl no urbanitzable, als efectes d'aquest POUM:

- Els terrenys necessaris per tal de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit per l'article 3 de la LUC.
- Els terrenys que el POUM protegeix especialment atès el seu interès com a espais connectors ecològics
- Els terrenys que el POUM delimita amb la finalitat de donar-los una protecció de caràcter territorial per raó dels seus valors funcionals (agraris i forestals), naturals o paisatgístics
- Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en el sòl urbà
- Els terrenys subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic
- Els terrenys on concorren els valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions.

Article. 200. Funcions bàsiques del sòl no urbanitzable

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

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

Article. 201. Objectius de regulació del sòl no urbanitzable

Les finalitats del present POUM són les següents:

- Preservar el medi natural del municipi, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- Protegir el conjunt de l'espai no urbanitzable del municipi de Saus, Camallera i Llampaias amb funció de connector ecològic que contenen elements naturals singulars i representatius del municipi.
- Protegir aquest sòl del processos d'urbanització de caràcter urbà.

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

Article. 202. Delimitació i regulació

1. Aquest POUM delimita el sòl no urbanitzable en el plànol d'ordenació
2. El sòl no urbanitzable delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquest capítol, 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.
3. Aquest Pla estableix les determinacions generals que regulen el sòl no urbanitzable sense perjudici de l'aplicació de 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.

Article. 203. Nucli de població

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

Article. 204. Sistemes urbanístics

Els sistemes urbanístics compresos dins el sòl no urbanitzable tenen la consideració de sistemes generals, i els serà d'aplicació les disposicions que per a cada sistema s'estableix al títol V d'aquestes Normes.

CAPÍTOL II. SISTEMA TERRITORIAL D'ESPais OBERTS

Article. 205. Definició

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

Article. 206. Finalitat de les determinacions del sistema d'espais oberts

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

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

Article. 207. Àrees de sòl protegit del sistema d'espais oberts

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

Article. 208. Àrees de protecció especial

1. S'inclouen en aquesta classe aquells sòls en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció que limiti al màxim les possibilitats de transformació que els poguessin afectar. Comprèn aquells sòls que formen part d'àmbits de protecció establerts en la normativa sectorial, o en els planejaments territorials com el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, i aquells que el POUM considera que cal preservar per tractar-se de connectors ecològics bàsics (CEB), d'àrees forestals i agrícoles d'alt valor, d'àrees de recàrrega d'aqüífers o d'àrees d'especial interès cultural i identitari.
2. Els sòls de protecció especial s'ajustaran a les disposicions de la normativa del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, especialment els articles 2.5 i 2.7 pel que fa als usos admissibles.

Article. 209. Àrees de protecció territorial

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

CAPÍTOL III. ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article. 210. Elements bàsics del territori del sòl no urbanitzable

1. Aquest Pla defineix uns elements bàsics del sòl no urbanitzable que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el sòl no urbanitzable, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.
2. Aquests elements bàsics són els següents:
 - Estructura de la propietat del sòl
 - Edificacions i usos existents.
 - Xarxa de camins rural
 - Xarxa hidrològica: torrents, rieres i altres elements
 - Els camps de conreu
 - Àrees boscoses i/o de vegetació singular.
 - Elements naturals que configuren la topografia.
3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sense perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest Pla estableix.

Article. 211. Divisions i segregacions de finques

1. D'acord amb el que estableix l'article 47.2 de la LUC i article 18 del Decret 64/2014 pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, els terrenys compresos en una finca classificada com a sòl no urbanitzable, es poden dividir sempre que la superfície dels lots resultants sigui igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal, segons correspongui, o que, si no assoleixen la superfície mínima exigida, s'agrupin immediatament amb terrenys contigus per constituir finques de superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal, segons correspongui.

El Decret 169 / 1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, i el Decret 35/1990 de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal, estableixen com a superfícies mínimes de les finques del terme municipal les següents:

- En àrees forestals o de bosc: 25,00 Ha
 - En àrees agrícoles de secà : 4,50 Ha
 - En àrees agrícoles de regadiu. 1,00 Ha
2. No obstant el que estableix l'apartat 1, els terrenys compresos en una finca classificats com a sòl no urbanitzable es poden dividir tot i que un dels lots resultants no assoleixi la superfície mínima exigida, sempre que aquest lot estigui vinculat funcionalment a alguna actuació autoritzada entre les previstes a :
 - l'article 47.3 de la LUC, sempre i quan el *Catàleg de Masies i Cases Rurals* ho prevegi expressament justificadament, i es garanteixi l'accessibilitat dels lots resultants,
 - l'article 47.4 de la LUC, relatiu a les actuacions específiques d'interès públic.

En ambdós supòsits, és requisit necessari per dur a terme la segregació que els altres lots resultants tinguin una superfície igual o superior a la unitat mínima que correspongui, o que, si no

assoleixen la superfície mínima exigida, s'agrupin immediatament amb terrenys contigus per constituir una finca rústica de superfície igual o superior a la unitat mínima corresponent.

3. Per sota de la unitat mínima de conreu el Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, és l'organisme competent per autoritzar segregacions, d'acord amb el Decret 169/1983, el Decret 35/1990 i el Títol II de la Llei 19/1995, sens perjudici de la fiscalització prèvia municipal i/o que l'Ajuntament declari innecessària la llicència de parcel·lació, si s'escau, d'acord amb l'article 192.2 de la LUC.

Article. 212. **Edificacions i usos existents en sòl no urbanitzable**

1. Les edificacions i usos legalment implantades que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable poden mantenir-se i ampliar-se si es compleixen els requisits del present POUM a què estiguin subjectes.
2. Les edificacions residencials legalment implantades que no s'ajustin als supòsits d'usos permesos per la vigent llei d'urbanisme i pel present POUM, es a dir, que no estan incloses en el *Catàleg de masies i cases rurals* o no estan associades a explotacions rústiques, i que per tant, actualment no serien autoritzables, podran romandre sobre el territori en situació de disconformitat. Aquestes edificacions hauran de mantenir l'ús d'habitatge familiar autoritzat i es podran també destinar a allotjament de persones treballadores temporeres associat a explotacions rústiques.

Aquestes edificacions podran realitzar obres d'ampliació si s'ajusten a les disposicions generals i de qualificació que estableix aquest POUM, i en especial a les determinacions de l'article 234.2 "Habitatge familiar".

Si les edificacions reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la corresponent cèdula d'habitabilitat per a reprendre l'ús d'habitatge. Si hi manquen les condicions mínimes d'habitabilitat, les obres necessàries per assolir-les poden ser autoritzades mitjançant el procediment regulat pel Decret 64/2014, sempre que siguin autoritzables d'acord amb aquest règim de disconformitat.

3. Les edificacions legalment implantades per a usos diferents a l'habitatge o als propis de la naturalesa rústega que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix el LUC i aquest POUM, poden romandre sobre el territori en situació de disconformitat en tant es mantingui l'ús concret que va ser objecte d'autorització, permetent-se el canvi de titularitat i la renovació de les llicències d'ús. Els canvis d'ús s'han d'ajustar a les determinacions de la LUC i del present Pla, llevat que es tracti de reprendre el mateix ús concret que va ser objecte de l'autorització, en aquest supòsit cal obtenir les corresponents autoritzacions municipals i sectorials si s'escauen.

Es permet realitzar obres de reforma i consolidació puntuals, sempre i quan no es realitzi execucions successives que suposi una rehabilitació global de l'edifici. No es permet realitzar ampliacions, excepte en les edificacions o instal·lacions industrials que podran executar-les si s'ajusten a la 15a Disposició Transitòria de la LUC, i segueixen el procediment establert a l'article 46.2 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

4. En el cas d'edificacions o usos existents implantats il·legalment, en els quals hagi prescrit l'acció de reposició, s'haurà d'aplicar estrictament el règim de fora d'ordenació, d'acord amb la LUC i RLU. Si l'acció de reposició no ha prescrit, no es pot autoritzar cap tipus d'obra ni d'ús i s'han d'aplicar les mesures de protecció de la legalitat urbanística que preveu el LUC. Per les edificacions o usos fora d'ordenació, s'executaran les actuacions necessàries que dicti l'Ajuntament per tal de minimitzar els impactes que produeixin.
5. Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural, quan en aquelles construccions destinades a activitats subjectes a autorització ambiental es produeixi el cessament definitiu de l'activitat, s'adoptarà mesures per a impulsar nous usos en aquestes construccions, i si això no fos possible es procedirà al desmuntatge o enderroc de les mateixes que no estiguin catalogades.

Article. 213. **Xarxa de camins rural**

1. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa, tant els camins de titularitat pública com aquells de titularitat privada excepte els que siguin d'ús exclusivament particular i els que no enllacin amb la xarxa de camins pública.
2. Aquest POUM únicament qualifica com a sistema viari aquells camins rurals estructuradors del terme municipal, que faciliten l'accés públic al medi rural i natural, als veïnats, a agrupacions de masies, o a infraestructures agrícoles, ramaderes, forestals o altres activitats
3. Amb caràcter general, en tota la xarxa de camins rurals i senders és d'aplicació allò que disposa la normativa sectorial.
4. L'obertura de nous camins, vials rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat solament es permetrà si:
 - Està relacionada amb una explotació forestal o ramadera degudament acreditada.
 - Si són camins destinats a facilitar i agilitzar les tasques d'extracció de fustes i llenyes del bosc fora d'un pla tècnic de gestió i millora forestal han d'ésser autoritzats pel Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural.
 - Està inclosa en algun Pla especial urbanístic, o en plans o programes sectorials de l'administració (per exemple, programes de prevenció d'incendis forestals).
 - Altre supòsit previst en normativa urbanística i sectorial.

L'autorització per a l'obertura i recuperació de camins s'ajustarà al procediment establert per la RLU o aquella legislació que el modifiqui o substitueixi.

5. Es prohibeix l'obertura de camins en cornisa o de vistes panoràmiques.
6. La modificació dels perfils longitudinals i transversals dels camins i vies rurals ja existents, públics i privats, estarà subjecta a l'atorgament de la respectiva llicència municipal. En cap cas la modificació de perfils podrà suposar alteracions negatives de les condicions paisatgístiques existents.
7. L'ampliació o modificació del traçat d'un camí, així com la construcció de vies d'accés de qualsevol naturalesa, no haurà de generar pendents superiors al 7% en sòls tous, o del 15% en sòls durs, ni terraplens o desmunts de més de 3 m. d'alçada, o els que estableixi la unitat de paisatge on s'ubiquin. Els talussos resultants s'hauran de revegetar convenientment amb vegetació herbàcia, arbustiva i arbòria autòctona, i no podran suposar cap modificació de les escorrenties ni dels cursos fluvials existents.
8. La preparació de la plataforma dels camins rurals contemplarà únicament l'ús de materials permesos per la legislació sectorial de residus, i la formació de cunetes i trencaaigües, de manera que s'asseguri sempre la integració de la infraestructura en l'entorn.
9. Els camins rurals inclosos en la xarxa viària tindran una amplada aconsellada de 4 m, i com a màxim de 6 m d'amplada.
10. No és permesa l'obertura d'àrees de circulació per al lleure i l'esport, d'itineraris per al motociclisme de muntanya ni de circuits permanents no tancats, tal i com es tipifiquen al Decret 166/1998, amb l'excepció de circuits temporals per a curses puntuals (eslòlom, MotoCross i AutoCross o similars) que suposin la modificació permanent de la topografia del terreny i l'eliminació de la vegetació natural existent.
11. Amb caràcter general, les edificacions situades al costat dels camins rurals s'hauran de separar com a mínim 12 m respecte a l'eix de camí, amb independència de la seva titularitat.
12. Les tanques al costat dels camins rurals s'hauran de situar a 7 metres de l'eix del camí en el cas de la xarxa viària bàsica local, i de 4 metres a la resta de camins, amb independència de la seva titularitat.

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

Article. 214. Xarxa hidrològica: torrents, rieres, sèquies i altres elements

Les disposicions generals, usos i servituds del sistema hidràulic estan recollits a la Secció 6a del Títol V d'aquestes Normes Urbanístiques.

Article. 215. Els camps de conreu

1. Aquest POUM estableix com a prioritària la conservació i recuperació dels espais agrícoles i de les terres de conreu atenent a la seva funció productiva, per la seva elevada qualitat paisatgística i pel seu interès en el manteniment de la biodiversitat.
2. En aquest sentit es procurarà que els nous sistemes productius no comportin una alteració substancial de la fesomia dels conreus en aquells espais de major interès paisatgístic, de tal manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per la vegetació dels marges es mantingui sensiblement en el conjunt.
3. Es podran autoritzar anivellament de terres per millorar les finques agrícoles, sempre i quan:
 - No es produeixin extraccions a fora de la finca, es a dir, que en la finca es produeixi una reducció del volum d'àrids inicials existents.
 - Les aportacions hauran de ser les previstes per la legislació sectorial, i prèviament a la concessió de la llicència municipal, si s'escau, hauran de ser autoritzades pel Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural de la Generalitat de Catalunya.
 - Les millores de finques que s'efectuïn amb aportació de terres procedents d'obres de la construcció, es tramitaran d'acord amb les determinacions del Decret 396/2006 de 17 d'octubre.

Article. 216. Àrees boscoses i/o de vegetació singular

1. Tenen la consideració de terrenys forestals els definits als articles 2 i 3 de la *Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya*. En aquest sentit, no són terrenys forestals els sòls qualificats com a urbans o urbanitzables delimitat les superfícies poblades d'arbres isolats o de plantacions lineals i les superfícies destinades al conreu d'arbres ornamentals.
2. Els terrenys forestals podran ésser objecte de rompudes agrícoles als efectes que aquests passin a ésser terreny agrícola. Es podran admetre l'establiment d'activitats agropecuàries si:
 - Es tracta de recuperar terrenys que antigament havien esta conreus, i 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*,
 - No s'afecta zones de pendent superior al 10% o el sistema hidràulic (SH), i
 - Si disposen de l'autorització de les administracions competents.

Aquests terrenys no podran ésser utilitzats per altres usos durant un termini de 5 anys.

3. El bosc podrà ésser objecte d'explotació forestal mitjançant la tala per la utilització com a biomassa. En aquests casos una vegada realitzada la tala serà necessari replantar i fer les actuacions necessàries per evitar l'erosió del sòl.
4. Els boscos de ribera existents en el sòl no urbanitzable, es consideren elements naturals que cal protegir. Amb aquesta finalitat, no es podran autoritzar en aquestes àrees edificacions, instal·lacions, i explotacions agrícoles que puguin perjudicar les seves condicions naturals.
5. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals. L'autorització de talades s'haurà de subjectar a l'obtenció d'un informe favorable emès per l'Ajuntament que serà previ a l'obtenció, si s'escau, de l'autorització per

part de l'administració sectorial competent. Es prohibeix les rompudes agrícoles que afectin terrenys inclosos en el sistema hidràulic (Clau SH).

Article. 217. Elements naturals que configuren el paisatge

1. Són elements naturals de la topografia les carenes i els turons que, juntament amb els espais oberts, la vegetació de ribera, els conreus agrícoles i els espais agroforestals que configuren el paisatge dels terraprims de l'entorn del municipi de Saus, Camallera i Llampàies.
2. Les construccions permeses en el sòl no urbanitzable es situaran en els terrenys menys exposats visualment. En aquest sentit, no es permeten les edificacions en les bandes que constitueixin les línies de força del paisatge, entenent com a tal els límits convexes de canvi d'orientació i de canvi de pendent de les vessants muntanyoses i, de manera especial, es prohibeixen les construccions sobre les carenes, turons i altres punts singulars del relleu
3. Sempre que sigui possible, les noves construccions es situaran en espais no conreats i fora dels espais forestals assenyalats en els plànols; en aquest sentit, s'hauran de col·locar en els repeus de les vessants, en els límits que separen els cultius del bosc, recolzant-se en camins que travessen el territori.
4. Les construccions, instal·lacions i explotacions permeses en el sòl no urbanitzable s'adaptaran a la topografia natural del terreny, i si es necessari efectuar moviment de terres, aquest serà el mínim necessari i en cap cas suposarà murs o talussos de més de als tres metres, excepte en aquells casos en que el planejament defineixi altres condicions;
5. Es consideren inedificables els terrenys de sòl no urbanitzable amb pendent igual o superior al 20%.

CAPÍTOL IV. PROTECCIÓ DEL PAISATGE

Article. 218. Objecte

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

Article. 219. Catàlegs i directrius del paisatge

1. És d'aplicació la Llei 8/2005, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya, així com les Directrius de Paisatge del Pla Territorial de les Comarques Gironines i el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines aprovat definitivament el 27 de novembre de 2010.
2. El desenvolupament del POUM i dels seus planejaments derivats han d'assegurar els objectius de qualitat paisatgística establerts per al terme municipal de Saus, Camallera i Llampàies en el Catàleg del paisatge de les comarques gironines, corresponent a la Unitat de paisatge núm 21 - Terraprim, en base a les directrius i recomanacions que en relació al paisatge s'exposen a la Memòria del POUM.

Article. 220. Estudis d'integració paisatgística

1. Els Plans especials urbanístics que desenvolupin les determinacions del POUM en el sòl no urbanitzable, així com les noves construccions i edificacions en el mateix règim urbanístic del sòl, hauran de comptar amb un Estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP), en els supòsits que determinen els articles 4.1, 4.2 i 4.3 de les Directrius del Paisatge de la Normativa del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), en els casos en que sigui preceptiu segons els articles 48 i 49 de la LUC, i d'acord amb el Decret 343/2006 de 19 de setembre pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge, modificat pel Decret 64/2014 o la normativa que els substitueixi.

2. Aquests estudis consideraran les conseqüències que té una actuació sobre el paisatge, serviran per prendre les decisions sobre l'adequació i procedència en la tria de l'emplaçament i justificaran els criteris adoptats per la seva integració satisfactòria a l'entorn rural. Haurà d'anar acompanyat de documents gràfics que permetin visualitzar l'impacte potencial de l'actuació sobre el paisatge i que demostrin l'efectivitat de les resolucions constructives considerades.

Article. 221. **Tanques**

1. D'acord 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 sòl 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.
2. Les tanques en sòl no urbanitzable es construiran de manera que no agredeixin el medi natural on s'emplacen i amb els menys moviments de terres possibles. Si és possible, seran completament vegetals i, en els casos en què sigui inevitable, podran ser amb pals de fusta i filats metàl·lics en la seva totalitat, fins a una alçària màxima d'1,80 metres. La tanca serà del tipus cinegètic, correctament col·locada deixant els orificis de major superfície a la part inferior de la tanca, per tal de permetre el pas d'espècies biològiques. Cal tenir present que el pas de llum mínim, per a permetre el pas de la fauna no cinegètica, és de 15 x 30 cm. Només, es permetrà substituir el tipus cinegètic per tela metàl·lica de simple torsió galvanitzada o plastificada en color verd, per raons de seguretat, prèviament justificat i amb l'autorització de l'Ajuntament. Les tanques no podran ser mai d'obra.

Aquestes determinacions no seran d'aplicació a les tanques regulades per la Instrucció núm. 2 sobre el tancament perimetral d'explotacions ramaderes de la Direcció General d'Agricultura i Ramaderia, o aquella normativa que la modifiqui o substitueixi.

3. En sòl no urbanitzable agrícola i forestal existent en aquest terme municipal, no s'admetrà la construcció ni la instal·lació de tanques que delimiten finques, llevat que sigui per a la protecció de construccions destinades a l'ús d'habitatge o altres usos legalment implantats, explotacions agrícoles i ramaderes o instal·lacions específiques d'interès públic degudament autoritzades, sempre que no s'afecti a cap camí públic ni a xarxes generals de subministraments de serveis.
4. Les tanques que delimitin amb camins públics s'hauran de situar a una distància mínima de 7 metres de l'eix del camí en cas de la xarxa viària bàsica local i de 4 metres a la resta de camins. Així mateix, les tanques que delimitin amb altres sistemes hauran de complir la normativa sectorial corresponent per a cada cas.
5. Per tant, únicament, es podran tancar els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable agrícola i forestal que reuneixin les característiques següents:

- Aquells en què hi hagi instal·lacions d'utilitat pública o interès social degudament autoritzades, que aconsellin el seu tancament per motius de seguretat.

En els que existeixi una explotació ramadera legalment implantada, si així ho requereix la normativa ambiental, sanitària o de seguretat, que li sigui d'aplicació. En aquests casos, només es tancarà el perímetre de l'explotació o seguint altres sistemes que garanteixin el compliment de les normes de bioseguretat que s'estableixen a l'annex específic per a cada espècie segons determina el Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes.

No serà d'aplicació el que es determina en aquest paràgraf en cas d'explotacions extensives, semiintensives, d'autoconsum, les explotacions apícoles, les altres espècies recollides al punt 11 de l'annex I del Decret 40/2014 i les que s'especifiqui a l'annex corresponent a cada espècie.

- En aquells en què hi hagi construïda una masia o casa rural, podran tancar el voltant de les construccions existents per garantir-ne la seguretat, en una superfície màxima d'1 hectàrea (perímetre de 100 m respecte l'edificació).

- Els terrenys agrícoles i catalogats de regadiu dedicats al conreu de verdures i llegums, amb una producció per a ús particular, els quals disposin d'un punt de subministrament d'aigua, podran tancar el perímetre del conreu en una superfície màxima 250 m2.

En tots els casos abans descrits, s'haurà de justificar la necessitat i caldrà sol·licitar i obtenir la llicència urbanística corresponent per a realitzar els treballs de tancament i/o manteniment de qualsevol finca. La sol·licitud adjuntarà un croquis de la tanca i del portal d'accés.

6. En el cas de les finques amb un tancament implantat amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquesta normativa, només podran dur a terme actuacions de manteniment i adequació de la tanca existent. En cas de renovació i/o substitució de la tanca, caldrà adequar-la a la nova normativa.
7. Les tanques que confrontin amb lleres públiques s'hauran de separar del cap del talús dels marges de les lleres un mínim de 5 metres per tal de deixar lliure la zona de servitud de la llera que estableix l'article 6 del Text refós de la Llei d'aigües aprovat per RDL 1/2001, de 20 de juliol
8. El que estableixen els punts anteriors s'entén sense perjudici de les facultats que atorga als propietaris l'article 388 del Codi Civil.
9. Les tanques vegetals utilitzaran espècies vegetals autòctones, que no siguin secs per no esdevenir un perill en cas d'incendis forestals, quedant prohibides les espècies amb demostrat comportament invasor llistades a l'Annex IV.II 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*. No s'admetran plantes invasores en la delimitació de les construccions ramaderes.

Article. 222. **Indicadors i Publicitat**

1. No es permet la col·locació de cartells i tanques de publicitat o materials anàlegs en sòl no urbanitzable, llevat de petits indicadors de senyalització de camins, itineraris, masos, veïnats, activitats d'interès, etc., que es disposaran amb criteris d'integració paisatgística i uniformitat en el disseny, d'acord amb el que estableixi la llicència municipal.
2. Queda expressament prohibit qualsevol tipus de rètol, cartell o senyalització il·luminada, llevat dels casos que aquesta es requereixi i estigui situada en el mateix recinte de l'activitat (per exemple, restaurants en sòl no urbanitzable).
3. Aquests elements d'il·luminació disposaran de protectors que evitin l'emissió de llum a l'hemisferi superior, tindran cura de correcta orientació dels focus, seran energèticament eficients, i disposaran dels sistemes de regulació horària corresponent. Tal com estableix la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament 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.
4. Queda prohibida la col·locació de pancartes, lones o pintades publicitàries adossades en qualsevol tipus de construcció, edificació i/o instal·lació en sòl no urbanitzable.

Article. 223. **Abocament de residus.**

Es prohibeix l'abocament incontrolat de terres, runes, residus sòlids i afluents contaminants dins de l'àmbit del municipi de Saus, Camallera i Llampaies.

Article. 224. **Línies elèctriques i telecomunicacions**

1. El nou traçat de línies o la substitució de les existents en sòl urbà serà preferentment soterrat.
 - En sòl urbà i urbanitzable, totes les línies seran subterrànies, el cost de llur soterrament anirà a càrrec del sector o del polígon d'actuació urbanística on estigui inclòs.
 - En sòl no urbanitzable, les noves línies de transport elèctric, s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient preferentment corredors al llarg de les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls. Per regular les mesures adequades a aquestes finalitats es redactarà el

corresponent Pla Especial o Projecte d'Actuació Específica, i una avaluació d'impacte ambiental.

2. En la instal·lació de noves línies elèctriques aèries s'exigirà als seus responsables l'ús de dispositius encaminats a impedir la col·lisió o electrocució d'aus (dispositius salva ocells, aïllament de conductors i altres mesures que es consideren oportunes).
3. Els nous receptors de senyal de telefonis mòbil s'ubicaran preferentment en antenes ja existents i compartides per les diferents companyies. En el cas que es vulguin ubicar en nous emplaçaments no qualificats com a Sistema General de Serveis Tècnics, s'adoptaran les mesures necessàries per minimitzar l'impacte visual i mediambiental, fomentant sempre la concentració en instal·lacions compartides, obertes a tots els operadors i amb un disseny de compartició que permeti la instal·lació dels serveis sol·licitats inicialment així com possibles serveis de futur. Totes les instal·lacions hauran d'ajustar-se a la Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions, al Decret 148/2001, de 20 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació, i al Reial Decret 1066/2001, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament que estableix les condicions de protecció del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària front a emissions radioelèctriques.
4. L'edificació i les instal·lacions s'adaptaran a les característiques de l'entorn immediat, procurant minimitzar l'impacte visual. Els espais lliures d'edificació o instal·lacions rebran un tractament amb vegetació autòctona i compatible amb les servituds derivades del servei.

CAPÍTOL V. USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article. 225. Disposicions generals

1. En el sòl no urbanitzable només es podran admetre, respectant en qualsevol cas les determinacions específiques del present POUM i les que es derivin de la normativa urbanística i sectorial aplicable, les noves construccions següents:
 - a) Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, forestal, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica.
 - b) Les construccions i instal·lacions vinculades a l'interès públic segons l'article 47.4 de la LUC.
 - c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis a la xarxa viària.
 - d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
 - e) Les construccions destinades a habitatge familiar o l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a les activitats d'explotació agrícola, ramadera o forestal.
 - f) Les construccions incloses en el *Catàleg de Masies i Cases Rurals i construccions en sòl no urbanitzable* destinades als usos admesos.
 - g) Les construccions i instal·lacions destinades a càmping i aparcaments de caravanes, autocaravanes i remolcs.
 - h) Les construccions destinades a l'ampliació dels usos de turisme rural o hotelers autoritzats
 - i) i altres casos previstos en normativa urbanística vigent.
2. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.
3. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.
4. Qualsevol intervenció sobre edificacions i elements existents, s'ajustaran a les determinacions d'aquestes Normes, i comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del paisatge i dels valors naturals i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li.

Article. 226. Usos admesos en sòl no urbanitzable.

1. Per tal d'evitar la transformació de la destinació o naturalesa del sòl no urbanitzable i d'impedir o lesionar la realització dels valors que el POUM protegeix o preserva, i les finalitats que persegueix, aquest Pla regula els usos admesos i les construccions per a cadascun dels espais que es delimiten.

Tanmateix la realització d'aquests usos s'ha d'efectuar segons la reglamentació específica de cada tipus d'espai en què aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable, i d'acord amb les disposicions generals vigents o que s'estableixen per als béns catalogats.

2. S'admeten els usos que de manera general es detallen a l'article 47 de la LUC els quals s'ajustaran, a banda de la normativa sectorial que els sigui d'aplicació, per la reglamentació específica de les

diferents zonificacions, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals:

- a) S'admeten, en general, els usos i aprofitaments agrícoles, ramaders, forestals i cinegètics.
 - b) Les activitats d'explotació de recursos naturals.
 - c) L'ús d'habitatge familiar i l'allotjament de persones treballadores temporeres vinculat directament i justificadament a una de les activitats d'explotació de l'apartat a).
 - d) L'ús d'establiment de turisme rural
 - e) L'ús hoteler excloent la modalitat d'hotel apartament, únicament en les edificacions incloses en el *Catàleg de masies i cases rurals*.
 - f) L'ús d'activitats artesanals, artístiques o de restauració, educació en el lleure, d'exercici professionals liberals, d'equipaments i de serveis comunitaris o corporatius únicament en les edificacions incloses en el *Catàleg de masies i cases rurals i construccions en sol no urbanitzable*.
 - g) Les actuacions específiques destinades a les activitats o els equipaments d'interès públic segons l'article 47.4 de la LUC, que s'hagin d'emplaçar en el sòl no urbanitzable del municipi, amb les limitacions establertes pels espais d'especial protecció a l'article 47.5 de la LUC.
 - h) Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària
 - i) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i funcionament de les obres públiques.
 - j) Càmpings i aparcaments de caravanes, autocaravanes i remolcs
3. Són incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats específiques que es defineixen per a cada zona.

Article. 227. **Condicions generals de les edificacions en el sòl no urbanitzable**

Les obres d'ampliació dels edificis existents en el sòl no urbanitzable, així com les noves construccions a ubicar-hi, s'ajustaran a les següents condicions:

- 1. El tipus d'ordenació de les noves edificacions, i les ampliacions de les existents, en els espais i situacions on es permetin, és el d'edificació aïllada.
- 2. Localització
 - a) Les edificacions s'han d'emplaçar prop del lloc on l'explotació centralitza l'activitat i el seu accés.
 - b) S'evitaran localitzacions que puguin distorsionar vistes panoràmiques sobre espais singulars per la seva estructura (patrons agrícoles, formacions geològiques,...) o qualitat estètica i natural (llacs, cursos fluvials, penya-segats, vistes panoràmiques,...). Sempre que sigui possible, es situaran en espais no conreats i fora dels espais forestals assenyalats en els plànols; en aquest sentit, s'hauran de col·locar en els repeus de les vessants, en els límits que separen els cultius del bosc, recolzant-se en camins que travessen el territori. També s'evitaran les ubicacions de les construccions en línies de carena i parts centrals dels fons de vall havent de triar emplaçaments a mig vessant o sobre relleixos del terreny.
 - c) Les edificacions han de situar-se en posicions desviades respecte els eixos visuals principals.
- 3. Inserció
 - a) Preferentment a les zones planeres, les construccions han d'apropar-se a les masses forestals. En cas d'inexistència cal potenciar els eixos de composició existents: parcel·lari, camins, vores naturals,...).

- b) S'evitaran els emplaçaments a les vessants amb pendents superiors al 20%.
 - c) En el cas que hi hagi aquesta possibilitat, les construccions s'adossaran a talussos o desnivells existents.
 - d) No s'admeten noves edificacions que precisin obertures de nous camins per a la seva construcció.
 - e) La directriu principal de les noves construccions seguirà, si es possible, les direccions principals de la trama parcel·l·ària. Així com també la dels camins o vies d'accés si es situa pròxim a aquests.
 - f) Les noves construccions s'emplaçaran en llocs que permetin la conservació de formacions arbòries existents.
 - g) Les noves construccions es situaran tenint en compte les orientacions i directrius de les formacions vegetals que defineixen línies de força i formen part de l'estructura del paisatge.
4. És obligatori el tractament com a façana de tots els paraments verticals exteriors de les noves edificacions i de les ampliacions de les existents. Els materials, acabat i cromatisme s'ajustaran a les següents prescripcions:
- a) Els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparent de les edificacions objecte del POUM han d'ésser els propis de l'àmbit territorial on siguin emplaçats.
 - b) Les façanes han de mantenir la homogeneïtat dels materials. S'utilitzaran materials d'acabat preferentment naturals i tradicionals de l'indret: revocs, pedra natural,... Els colors d'acabat per a cada parament exterior de les construccions en sòl no urbanitzable seran els que s'estableixen en l'Annex II. Carta de colors per a les noves construccions en sòl no urbanitzable
 - c) Les cobertes han de mantenir la homogeneïtat dels materials. S'utilitzaran materials d'acabat preferentment naturals i tradicionals de l'indret: teula àrab de ceràmica no esmaltada, o bé amb plaques metàl·liques, panell sandwich, etc. sempre que el color sigui ocres o rogencs, semblants a les teules tradicionals.
 - d) Les cobertes tindran un pendent màxim del 30%
 - e) Resta prohibida la utilització dels materials que com a conseqüència del seu color, lluíssor o natura puguin devaluar el paisatge: materials de rebuig, plàstics, paraments de xapa metàl·lica, etc.
 - f) Les obres de reforma de les edificacions existents més tradicionals i característiques es realitzaran procurant conservar els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici i respectant la composició de l'edifici i de les seves obertures.
5. Els projectes de noves edificacions o de rehabilitació, reforma o ampliació de les existents han de preveure:
- a) El sistema corresponent per a l'evacuació o el tractament d'aigües residuals i justificar-ne la seva idoneïtat.
 - b) El tractament o recollida de deixalles quan l'activitat a desenvolupar ho requereixi.
 - c) Els sistemes per a l'abastament d'aigua potable, electricitat i altres serves que siguin necessaris.
 - d) L'evacuació de les aigües residuals s'ha d'efectuar preferentment per connexió directa amb la xarxa general de col·lectors d'aigües residuals, sempre que això sigui tècnicament viable i comporti un impacte ambiental menor en relació a les alternatives de depuració autònoma aplicables. En el cas que això no sigui possible s'ha d'efectuar mitjançant sistemes individualitzats de depuració i, en qualsevol cas, es prohibeix qualsevol tipus d'actuació o activitat que impliqui l'evacuació directa de les aigües residuals a l'exterior sense tractament.

Article. 228. Construccions agràries i forestals

1. Són instal·lacions vinculades a les explotacions agràries i forestals, i estan regulades per l'article 48 del RLU.

Abans de la seva autorització caldrà acreditar la vinculació a l'explotació, la necessitat de la nova construcció, així com la justificació de les seves dimensions.

En el cas de construccions que superin una ocupació en planta de 500 metres quadrats o un sostre superior a 1.000 metres o una alçada màxima de 8 metres, o afecti restes arqueològiques o jaciments paleontològics, o aqüífers classificats, o zones vulnerables o sensibles, o punts geològics d'interès, la seva autorització es subjectarà al procediment establert a l'article 49.2 de la LUC. Els altres casos, únicament es requereix l'obtenció de llicència urbanística municipal.

2. Una explotació és un conjunt de béns que tenen com a finalitat obtenir un aprofitament agrícola, ramader i/o forestal de terrenys que reben la classificació de sòl no urbanitzable en el present POUM.

L'acreditació d'una explotació es farà amb tota documentació que justifiqui l'activitat agrària, ramadera o forestal de la finca. Als efectes d'aquest POUM i no amb caràcter exhaustiu, es consideren la Declaració Única Agrària (DUN); comprovants de lliurament de producció a cooperatives; informe enginyer agrònom; etc. En tot cas s'haurà d'acompanyar de documentació fotogràfica i gràfica extreta d'ortofotomapes actualitzats. La justificació únicament mitjançant la descripció cadastral del tipus de conreu no es considera suficient.

3. Les construccions agràries, ramaderes i forestals inclouen les diferents tipologies bàsiques:
 - a) Magatzems: tant de productes com d'eines o maquinària, tancats per garantir la seguretat del contingut.
 - b) Coberts: edificació oberta per al menys en tres dels seus costats, utilitzats tant per emmagatzemar palla com maquinària.
 - c) Barraques d'eines: petites construccions auxiliars vinculades a horts o a altres usos agrícoles destinades al servei de l'activitat hortícola o a magatzem d'estris de treball.
 - d) Hivernacles: s'entén com hivernacle tota mena d'estructura erigida amb la finalitat de cobrir, protegir, ombrejar o preservar qualsevol tipus de conreu agrari per tal de realitzar el seu conreu, la millora o l'experimentació.
4. Els coberts i magatzems agrícoles i forestals, en el cas que s'admetin per la seva qualificació urbanística, s'ajustaran als següents paràmetres:
 - a) Només es permetran quan estiguin vinculats a una explotació agrícola o ramadera.
 - b) Per a la seva construcció caldrà acreditar una propietat igual o superior de la unitat mínima de conreu o de producció forestal, formant una única finca o en finques independents situades dins el mateix terme municipal. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a indivisible, i en els altres documents públics de segregació, agrupació o transmissió de finques, en compliment de l'article 196 de la LUC
 - c) En cas de terrenys forestals, s'haurà de complir l'art. 22.5 de la Llei 6/1998.
 - d) La seva ocupació i sostre edificable haurà de justificar-se en funció de les necessitats de l'explotació. La seva ocupació no superarà el 5% de la superfície de la finca amb un màxim de 500 m² de superfície construïda.

Excepcionalment, i en casos degudament justificats pel tipus d'explotació, s'admet una superfície construïda major segons normativa vigent. En aquests casos serà necessari de seguir el tràmit de l'article 49.2 de la LU
 - e) La separació mínima a límit de finca serà de 5 metres i de 12 metres de l'eix del camí en el cas de la xarxa viària bàsica local, i de 9 metres a la resta de camins públics.

- f) L'alçada màxima de les edificacions, mesurada des de la cota del terreny fins al punt d'arrencada de la coberta, serà de 8 m. Excepte justificadament, per les seves necessitats funcionals, es necessiti una major alçada, i no provoquin un impacte paisatgístic greu.
 - g) La llargada màxima no serà superior a 50 metres. En el cas de construccions que, justificadament per les seves necessitats funcionals superin aquesta llargada, la seva autorització es subjectarà al procediment establert a l'article 49.2 de la LUC.
5. Els hivernacles, en el cas que s'admetin per la seva qualificació urbanística, s'ajustaran als següents paràmetres:
- a) El seu destí serà la protecció de cultius hortícoles, vivers, plantes ornamentals, etc
 - b) La seva ocupació es justificarà per la dimensió i capacitat tècnica-econòmica de l'explotació. S'evitaran les posicions exposades visualment i es situaran preferentment a prop d'edificacions existents.
 - c) La separació mínima a límit de finca serà de 5 metres i de 12 metres de l'eix del camí en el cas de la xarxa viària bàsica local, i de 9 metres a la resta de camins públics.
6. S'admeten les barraques d'eines vinculades a horts sempre i quan:
- a) el seu ús sigui al servei de l'activitat hortícola o magatzem d'estris de treball, es prohibeix expressament la utilització de la caseta com a habitatge.
 - b) la construcció tindrà una superfície construïda màxima de 9 m², i la seva alçada total màxima, incloent-hi la coberta, serà de 2,80 metres de la construcció respecte al terreny.
 - c) en tots els casos les barraques d'eines es separaran 1,50 metres del límit de parcel·la i 7 metres de l'eix del camí en el cas de la xarxa viària bàsica local, i 4 metres a la resta de camins.
 - d) en cap cas el cos edificat farà ombra al conreu veí.

Article. 229. Regulació de les activitats ramaderes

1. Les activitats ramaderes es classifiquen segons el Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes, en:
- a) Explotació extensiva: aquella en que els animals no estan allotjats dins d'instal·lacions i s'alimenten fonamentalment en el pasturatge.
 - b) Explotació intensiva : aquella en que els animals estan allotjats i són alimentats de manera permanent dins de les instal·lacions, inclosa la explotació a l'aire lliure, anomenada sistema de càmping en el cas de l'espècie porcina.
 - c) Explotació semi intensiva : aquella en que l'alimentació es base fonamentalment en la pastura, però els animals estan estabulats durant un cert període de l'any, normalment l'hivern, o bé durant la nit.
 - d) Explotació d'autoconsum : és la que la seva producció s'utilitza per a satisfer les pròpies necessitats de la persona titular de l'explotació i no supera les unitats de bestiar que estableixen els annexos del Decret 40/2014 per a cada espècie.
 - e) Explotació de petita capacitat: és la que la seva capacitat no supera les unitats de bestiar que estableixen els annexos del Decret 40/2014 per a cada espècie.
 - f) Explotació especial: són instal·lacions que allotgen animals de producció normalment de forma temporal o material genètic, però que en sí mateixes no constitueixen una explotació ramadera i que atesa la seva activitats s'han d'inscriure en el Registre oficial d'explotacions ramaderes. Són explotacions especials les destinades a ensinistrament, pràctica eqüestre o les instal·lacions d'èquids d'oci

2. La ramaderia extensiva es permet en el sòl no urbanitzable, si la normativa específica de cada zonificació no indica el contrari. Abans de la seva implantació requerirà d'un projecte tècnic firmat per un tècnic competent que determini la capacitat de càrrega ramadera que pot suportar l'entorn on es desenvolupi l'activitat que ha d'estar validat per l'Ajuntament i autoritzat pel Departament d'agricultura de la Generalitat de Catalunya.
3. En el sòl no urbanitzable de Saus, Camallera i Llampalles, a més de les explotacions extensives, només es permeten la instal·lació de noves explotacions ramaderes intensives i semi-intensives i les especials en els terrenys que la normativa específica de cada zona ho permeti, sempre i quan:
 - a) estiguin vinculades a una explotació agrària. La part de la finca on es situïn les instal·lacions ramaderes quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a indivisible.
 - b) les instal·lacions de les noves explotacions ramaderes, a més de les establertes per la legislació sectorial, hauran de mantenir les següents distàncies mínimes:
 - Les explotacions intensives de bestiar porcí, avícola i boví, respecte al sòl urbà 1.500 metres
 - La resta d'explotacions respecte al sòl urbà 1000 metres
 - a un habitatge, serà de 500 metres, excepte l'habitatge del ramader, que s'entén integrat dins de l'explotació ramadera.
 - a rieres, torrents i recs una distància mínima de 25 metres, i de 250 metres a captacions d'aigua d'ús públic.
 - c) les distàncies entre les granges també hauran d'ajustar-se a la normativa sectorial.
 - d) A les explotacions ramaderes existents no els hi serà d'aplicació la regulació de distàncies dels apartats anteriors d'aquest article. Si aquestes explotacions ramaderes existent volguessin canviar el tipus o intensitat de l'explotació ramadera, aquesta nova activitat si és de risc ambiental moderat o baix (l'Annex II i III respectivament de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats) no hauran de complir les determinacions de l'apartat anterior, però sí els requeriments de la legislació sectorial. Si la nova activitat es considerada de risc ambiental elevat (Annex I de la Llei 20/2009), si haurà de complir els requeriments anteriors.
4. Les explotacions d'autoconsum estaran vinculades als habitatges rurals existents en el sòl no urbanitzable i hauran de complir el règim de distàncies que estableix els Annexos del Decret 40/2014 per a cada espècie i la resta de normativa sectorial.
5. Les explotacions de petita capacitat són permeses en el sòl no urbanitzable, si no indica el contrari la normativa específica de cada zona, i si mantenen les següents distàncies mínimes:
 - a) Les explotacions de bestiar porcí respecte al sòl urbà de 250 metres i la resta d'explotacions 150 metres.
 - b) a un habitatge, serà de 100 metres, excepte l'habitatge del ramader, que s'entén integrat dins de l'explotació ramadera.
 - c) a rieres, torrents i recs una distància mínima de 25 metres, i de 250 metres a captacions d'aigua d'ús públic.

Les explotacions hauran de complir el règim de distàncies que estableix els Annexos del Decret 40/2014 per a cada espècie i la resta de normativa sectorial.
6. Les explotacions especials són permeses en el sòl no urbanitzable, si no indica el contrari la normativa específica de cada zona, i si mantenen les següents distàncies mínimes fixades a l'apartat 3b) d'aquest article, les que estableix els Annexos del Decret 40/2014 per a cada espècie i la resta de normativa sectorial.
7. La regulació de les explotacions ramaderes vindrà regulada per les determinacions de l'article 20 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.

8. Les activitats ramaderes amb incidència ambiental tipificades als annexos de la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats s'hauran d'adaptar als seus condicionants de tramitació d'autorització, llicència o comunicació ambiental, d'acord amb el Decret 143/2003, de 10 de juny, de modificació del Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental.
9. L'establiment de les explotacions ramaderes hauran d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi. Se seguiran les determinacions que s'escaiguin de l'Annex III d'aquestes normes urbanístiques (Instruments i mesures ambientals).
10. Les explotacions ramaderes noves o l'ampliació de capacitat de bestiar de les granges existents que se situïn en zones de vulnerabilitat alta o molt alta –susceptibles a veure's afectades per processos de contaminació– inclouran en el tràmit d'aprovació un estudi que valori la possibilitat d'emplaçaments alternatius de les noves instal·lacions en àrees de menor sensibilitat ambiental (vulnerabilitat hidrogeològica baixa o moderada).

Quan no sigui possible ubicacions alternatives, s'haurà de presentar un informe tècnic que inclogui:

- a) La justificació que la dimensió de la instal·lació s'adequarà a l'elevada sensibilitat del medi físic i, per tant, que garanteixi que no es posarà en risc la qualitat de les aigües subterrànies.
- b) Una avaluació, si s'escau, de tractaments de les dejeccions alternatius a la seva aplicació al sòl del terme municipal. L'objectiu d'aquesta mesura ha de ser que la superfície cultivada del terme municipal de Saus, Camallera i Llampalles no superi la capacitat d'absorció de nutrients continguts en els purins que poden metabolitzar els cultius, donat que serien els excedents d'aquesta capacitat els que contaminarien el sòl i els aqüífers.

Article. 230. **Construccions ramaderes**

Les construccions ramaderes que allotgen les explotacions ramaderes permeses, hauran d'ajustar-se a les següents condicions:

1. Condicions d'emplaçament:

- No es permet la seva ubicació en àrees obagues o poc ventilades. S'emplaçaran preferentment en zones protegides de les visuals llunyanes, a tal efecte comptaran sempre amb una franja d'arbrat que actuï de pantalla vegetal des de les principals conques visuals.

Les construccions es disposaran preferentment segons directrius paral·leles o perpendiculars a un camí públic preexistent.

- La separació mínima a límit de finca serà de 5 metres i de 12 metres de l'eix del camí en el cas de la xarxa viària bàsica local, i de 9 metres a la resta de camins públics.
- Al voltant de les edificacions i instal·lacions es preveurà plantacions de vegetació d'acompanyament de les mateixes, per filtrar de vistes i millorar la integració, utilitzant espècies i patrons de plantació propis de les formacions vegetals de l'entorn. Es procurarà sempre que sigui possible mantenir la vegetació existent.

Resten prohibides les espècies amb demostrat comportament invasor llistades a l'Annex IV.II 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, i expressament l'ailant, el negundo i la robínia.

2. Condicions de volumetria :

- La volumetria màxima estarà en funció de les necessitats de l'activitat que es vol desenvolupar. El projecte tècnic haurà de justificar que la superfície és l'estrictament necessària per al desenvolupament de l'activitat.

- La seva ocupació i sostre edificable haurà de justificar-se en funció de les necessitats de l'explotació. En cap cas la seva ocupació superarà el 15% de la superfície de la finca amb un màxim de 2.500 m² de superfície construïda.
- L'alçada màxima de les edificacions, mesurada des de la cota del terreny fins al punt d'arrencada de la coberta, serà de 5 m, excepte que justificadament per les seves necessitats funcionals es necessiti una major alçada, i no provoquin un impacte paisatgístic greu.
- La llargada màxima no serà superior a 50 metres, excepte que de manera raonada es justifiqui que per raons tècniques i de funcionament de l'activitat o de benestar animal es requereix unes dimensions majors o bé per disposicions de directives europees.

Article. 231. 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 col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
 - Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
 - Les infraestructures d'accessibilitat.
 - 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 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 les actuacions específiques d'interès públic ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjectes a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no ha de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.
3. Les edificacions i instal·lacions d'interès públic s'autoritzaran el procediment per a l'aprovació d'un projecte d'actuació específica, previst a l'article 48 de la LUC, o bé, mitjançant un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions.
4. L'aprovació prèvia d'un Pla especial urbanístic serà preceptiva en els casos que determina l'article 46 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística, i l'aprovació prèvia d'un projecte d'actuació específica serà necessari en els casos que determina l'article 47 de l'esmentat Decret 64/2014. Es tindrà en compte aquelles excepcions a l'aprovació d'un projecte d'actuació específica que regula l'article 48 del Decret 64/2014.
5. Tant si es redacta un Pla especial urbanístic com un projecte d'actuació específica, s'haurà de complir, a més de les disposicions generals per al sòl no urbanitzable, les específiques de cada zona i les que es defineixen a continuació:
 - a) Caldrà justificar de forma expressa i motivada les raons en que es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural en general o en l'indret on es proposa la seva situació.
 - b) Justificació explícita de la compatibilitat de l'actuació amb la protecció dels valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics de les zones confrontants, així com la inexistència de riscos ambientals o d'altre tipus.

- c) Definició de les condicions formals i tècniques de la nova edificació i les mesures correctores per tal d'assegurar la minoració de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions.
- d) Ordenació dels accessos, instal·lacions complementàries, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i el desenvolupament de l'activitat proposada.

Article. 232. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques

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

Article. 233. Construccions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis dels usuaris de la xarxa viària.

1. Únicament es permeten noves construccions de subministrament de carburants enfrontades a la GI-623
2. Els altres serveis de la xarxa viària són: els tallers de reparació de pneumàtics i d'aparells elèctrics dels vehicles, els bars-restaurants, la neteja de vehicles, i el comerç de venda de premsa periòdica d'articles de primera necessitat.
3. 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, en tot cas, poden incorporar un establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 m², com a servei complementari de la benzinera, amb la comunicació prèvia corresponent a la direcció general en matèria de comerç.
4. Els altres serveis de la xarxa viària de nova implantació només es permetran si complementen a una estació de subministrament de carburants. Es seu dimensionat i característiques de les construccions s'han de justificar tenint en compte la intensitat i el tipus de trànsit de la via a la qual es pretén donar servei i la distància respecte dels nuclis urbans existents a l'entorn, amb capacitat d'oferir els mateixos serveis. Aquestes instal·lacions han de constituir un conjunt arquitectònic integrat amb les instal·lacions de subministrament de carburants.

Article. 234. Habitatges familiars

1. El tipus d'ordenació de les noves edificacions destinades a habitatge familiar, i les ampliacions de les existents, quan siguin permeses per aquestes Normes, és el d'edificació aïllada.
2. Les ampliacions d'edificacions residencial legalment existents i les noves construccions s'ajustaran als següents paràmetres si no s'especifica el contrari per les determinacions de la seva qualificació urbanística:
 - a) Només es permet noves edificacions destinades a habitatge familiar quan estiguin directament i justificadament associades a les activitats d'explotació agrícola, ramadera o forestal en els termes assenyalats a l'article 50.2 del RLU i 47.6.bis) de la LU
 - b) La superfície dels nous habitatges no superaran un màxim de 300m² construïts destinat a habitatge més 50m² destinat a edificacions auxiliars vinculades a l'ús d'habitatge. En el cas d'ampliacions dels habitatges legalment existents, el sostre total destinat a habitatge, incloent l'existent i l'ampliació, tampoc superarà el màxim de 300m² construïts destinat a l'ús d'habitatge.

- c) Els nous habitatges familiars i les possibles ampliacions no superaran l'alçada corresponent a planta baixa i planta pis, amb un límit màxim de 7 metres des de l'arrencada de la coberta respecte a la cota natural del terreny.
 - d) Les noves edificacions i les possibles ampliacions hauran de mantenir una distància mínima de 12 metres a límit de finca i de 12 metres a eix de camins. La separació mínima entre edificacions serà de 15 metres.
 - e) La coberta serà de teula àrab de color terrós o envellida, preferentment a dues vessants. El pendent mínim serà del 20% i el màxim del 30%.
 - f) Els cossos sobre la coberta de l'edifici (torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc.) quedaran integrats en la composició de l'edifici o ocults.
 - g) Les línies de conducció elèctrica i telefònica, les antenes de televisió, ràdio i les parabòliques, únicament es podran col·locar sobre la coberta, i no a la façana, i no han d'ocupar posicions excessivament visibles des de l'exterior.
 - h) No s'admeten instal·lacions esportives vinculades a l'habitatge que alterin significativament les condicions del terreny natural. Tampoc s'admeten instal·lacions o construccions annexes esportives cobertes, que sobresurtin del terreny natural.
3. Les ampliacions d'edificacions residencials legalment existents no vinculades a l'activitat pròpia del sòl no urbanitzable, agrícola, ramadera o forestal, es podran realitzar si:
- a) Són habitatges inclosos en la relació de l'Annex del *Catàleg de Masies i Cases rurals*,
 - b) Les ampliacions admeses queden limitades, excepte que la normativa de la zona indiqui una altra determinació, a un màxim del 30% de la superfície construïda legalment existent a l'entrada en vigor d'aquest POUM.
- Es prioritzarà la reutilització i transformació de les edificacions existents annexes no destinades a habitatge respecte a les noves ocupacions.
- c) Podran realitzar-se també, obres de reforma i consolidació, sempre que no s'hagin de refer llurs fonaments i/o parets mestres.

Article. 235. **Divisió horitzontal**

Únicament s'admet la divisió horitzontal, en les edificacions existents en una mateixa finca en els següents casos:

- a) En les masies i cases rurals incloses en el *Catàleg de masies i cases rurals* del municipi, si s'ajusten a l'article 13 de llur normativa.
- b) En la resta de casos quan concorren a la vegada les següents dues condicions:
 - Que hagin raons justificades en la dimensió i característiques de l'explotació que permeti l'autorització d'un nou habitatge, encara que ja existeixi un habitatge familiar associat a la mateixa explotació, sempre que s'acrediti que algun dels seus residents exerceix les funcions de vigilància, assistència, gestió o control derivades o exigides per les característiques de l'explotació agrícola i/o ramadera, i l'habitatge s'ha de destinar a residència habitual de la persona titular de l'explotació o de la persona que, en virtut de qualsevol títol jurídic, exerceixi les seves funcions.
 - Que el nombre d'habitatges respongui a la raó de 350 m² de sostre edificat pel primer habitatge i de 150 m² de sostre edificat pels restants. El nombre màxim d'habitatges serà de 3 habitatges.
- c) En el cas que sigui possible la divisió horitzontal de la finca per aplicació dels dos supòsits anteriors, s'haurà d'inscriure registralment la indivisibilitat de la finca.

Article. 236. Condicions generals per a la rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals

D'acord amb el que es preveu a l'apartat 3.a de l'article 47 de la LUC és permet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques, les quals s'inclouen en el *Catàleg de Masies i Cases Rurals i Altres construccions en sòl no urbanitzable* que forma part del POUM.

Article. 237. Condicions generals per a la rehabilitació i reconstrucció d'altres construccions

D'acord amb el que es preveu als apartats 3b i 3c de l'article 47 de la LUC és permet la reconstrucció i rehabilitació d'altres construccions anteriors a l'entrada en vigor de les anteriors Normes Subsidiàries de Saus, Camallera i Llampalles, que calguin preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques; així com rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental i paisatgístic negatiu.

Aquestes construccions s'incorporen al *Catàleg de Masies i Cases Rurals i Altres construccions en sòl no urbanitzable* que forma part del POUM, amb vista a destinar-les als usos previstos en la normativa urbanística vigent i segons fitxa del mateix catàleg.

En tots els casos, els usos de les construccions a què fa referència aquest apartat han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.

Article. 238. Piscines en sòl no urbanitzable

1. A efectes d'aquest POUM, en sòl no urbanitzable s'entén per piscina aquella construcció artificial fixa i descoberta, consistent en un vas destinat al bany i al lleure, per a nedar o per a practicar-hi esports relacionats amb l'aigua.

Les piscines portàtils o desmuntables no són objecte de la present regulació.

2. Per instal·lar una piscina en sòl no urbanitzable s'hauran de complir els següents requisits:

- a) Únicament es permet la construcció de piscines en aquelles finques classificades com a sòl no urbanitzable on existeixi una edificació destinada a habitatge familiar, a establiment hotel·ler, a establiment de turisme rural, a activitats d'educació en el lleure, o activitats o equipaments d'interès públic, que estigui legalment establerta en el territori.
- b) En cap cas es permetrà la construcció de piscines vinculades a edificacions destinades a la ramaderia (granges) ni a l'agricultura (magatzems i coberts) ni a d'altres edificacions implantades en el sòl no urbanitzable.

3. La instal·lació a més haurà de complir:

- a) La piscina es situarà en les proximitats de l'edificació existent, sense alterar les condicions arquitectòniques, buscant la integració, i en terrenys predominantment plans.
- b) Hauran de mantenir les distàncies mínimes de 12 metres a límits de finca i de 12 metres a eix de camins.
- c) En el color del vas de la piscina es buscarà la integració cromàtica amb l'entorn natural i paisatgístic.
- d) La maquinària de depuració i auxiliar s'haurà de construir de forma soterrada, evitant-se l'aparició d'edificacions en superfície.
- e) Es procurarà utilitzar l'aigua procedent del buidatge de la piscina per al rec dels camps i entorn.

Article. 239. Establiments destinats a càmpings i aparcaments de caravanes

La implantació de càmpings i aparcaments de caravanes, autocaravanes i remolcs, en aquelles zonificacions on el POUM permeti aquest ús, requerirà prèviament a l'obtenció de llicència urbanística municipal l'aprovació d'un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació, d'acord amb els resultats del procés d'avaluació ambiental estratègica i a l'estudi

d'impacte i integració paisatgística que avaluarà i detallarà aspectes com la superfície d'actuació, l'emplaçament, l'ocupació, les alçades i la resta de paràmetres de les edificacions o de les àrees d'acampada i serveis.

Article. 240. Regulació especial de les activitats extractives

Si la normativa de la zonificació ho permet, es podran autoritzar activitats extractives en zones de vulnerabilitat alta o molt alta sempre i quan la profunditat d'extracció màxima presenti un tram de protecció de 2,5 metres entre el nivell freàtic –en el moment de l'any amb el nivell més elevat- i la cota base de l'extracció.

CAPÍTOL VI. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article. 241. Les zones i subzones del sòl no urbanitzable

El sòl no urbanitzable del POUM del municipi de Saus, Camallera i Llampiaies es qualifica d'acord amb els espais oberts establerts pel Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), en coherència amb la codificació del Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC):

Qualificacions del sòl no urbanitzable	Clau
Zona de protecció preventiva	N1
Zona de protecció territorial	N2
Zona de protecció especial	N3
Subzona interès agrícola	N3a
Subzona interès forestal	N3b
Subzona Protecció Rieres	N3c
Subzona Protecció Paisatgística	N3d

SECCIÓ 1. ZONA DE PROTECCIÓ ESPECIAL (CLAU N3)

Article. 242. Definició

1. Correspon que comprèn aquells sòls que, per valors naturals o de connectivitat ecològica, o per la localització en el territori, el Pla considera que és el més adequat per integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori, que tenen diferents caràcters i funcions. El sòl de protecció especial incorpora aquells espais que han estat protegits pel Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, en especial els articles 2.5 i 2.7 de la normativa del PTP-CG pel que fa a usos admesos i les directrius de paisatge del PTP-CG, en especial els articles 2.6, 4.1, 4.2 i 4.3 pel que fa a determinacions en matèria de paisatge.
2. El POUM defineix en aquesta Zona de protecció especial (Clau N3) quatre subzones específiques que permeten concretar l'ordenació i regulació d'aquest sòl no urbanitzable d'especial valor:
 - Clau N3a Subzona interès agrícola
 - Clau N3b Subzona interès forestal
 - Clau N3c Subzona protecció Rieres
 - Clau N3d Subzona protecció Paisatgística.
3. A les subzones de la zona de protecció especial N3, els estudis d'integració paisatgística hauran de demostrar amb detall que les noves actuacions no lesionen cap dels valors paisatgístics que motiven la seva protecció, i de la mateixa manera els projectes i noves actuacions en aquests àmbits de protecció especial hauran de justificar que no s'interfereix en cap flux d'interès per a la connectivitat ecològica i, si és el cas, que no es perjudiquen els valors naturalístics, ni palustres, etc. del territori.

Article. 243. **Subzona interès agrícola (Clau N3a)**

1. DEFINICIÓ

Comprèn aquells sòls d'alt valor agrícola i paisatgístic amb funcions de connectivitat ecològica

2. USOS

Els usos admesos a la Subzona agrícola d'interès connector (Clau N3a) seran:

- a) Usos agrícoles, ramaders i forestals.
- b) Activitats o equipaments d'interès públic segons l'article 47.4 de la LUC que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, excepte les següents:
 - Els usos esportius o de lleure susceptibles de provar alteracions en els sistemes naturals i la biodiversitat, nivells sonors alts, erosió del sòl o molèsties a la fauna silvestre protegida.
 - Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans. Aquesta incompatibilitat no inclou els equipaments i serveis tècnics ja existents legalment implantats, ni els vinculats als usos agraris i forestals, ni les seves ampliacions.
 - Les instal·lacions industrials de generació o emmagatzematge d'energia, incloses, les instal·lacions eòliques, fotovoltaiques, termosolars, hidroelèctriques o anàlogues per a la venda a la xarxa. Aquesta incompatibilitat no inclou les instal·lacions de producció d'energia renovable vinculades a les edificacions o a infraestructures de serveis tècnics, degudament autoritzats.
- c) Usos previstos en el *Catàleg de Masies i Cases Rurals i altres construccions en sol no urbanitzable*.
- d) Habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres, directament i justificadament associat a l'activitat agrícola o ramadera.
- e) Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària
- f) Les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
- g) Activitats extractives. Únicament es poden admetre noves activitats extractives quan es determini que no produeixen repercussions ambientals i paisatgístiques negatives significatives. Aquestes activitats no poden afectar, en cap cas, a àrees amb presència d'espècies de flora o fauna d'interès destacat, a hàbitats catalogats com d'interès comunitari o a altres hàbitats d'interès destacat per la seva vulnerabilitat, raresa o representativitat, a zones d'expectativa arqueològica o a les zones més exposades visualment, tals com carenes, cims i punts elevats.

Les autoritzacions o concessions d'activitats extractives s'ajustaran a la Llei 22/1973 de 21 de juliol, de Mines, o aquella que la substitueixi, i han de ser autoritzades per la Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial de la Generalitat de Catalunya.

Aquestes limitacions no són d'aplicació a les extraccions puntuals en cursos d'aigua justificades per raons de gestió de la dinàmica fluvial que hagin estat autoritzades per l'Agència Catalana de l'Aigua.
- h) La implantació de càmpings i aparcaments de caravanes, autocaravanes i remolcs en els àmbits territorials dels plans especials urbanístics delimitats per aquest POUM. Aquestes instal·lacions s'hauran de situar a més de 1500 metres de qualsevol nucli urbà i a més de 500 metres de les lleres públiques.

3. CONDICIONS I REGULACIONS ESPECÍFIQUES

Els sòls qualificats com a Subzona interès agrícola (Clau N3a) es regularan d'acord en els següents

punts:

- a) En general, no es permeten noves construccions que no estiguin vinculades a una activitat agrícola, ramadera o forestal.
- b) Respecte a les ampliacions possibles de les edificacions existents, només es permeten, si s'ajusten a la resta de la normativa urbanística i sectorial, les destinades a usos permesos a l'apartat 2 d'aquest article i les possibles de les edificacions destinades a habitatge legalment establertes.
- c) Respecte a les possibles activitats i equipaments d'interès públic autoritzades a l'empara de l'article 47.4 de la LUC estaran sotmesos a un règim especial de protecció al qual fa referència l'article 47.5 de la LUC, i que seran per tant, incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o transformació del sòl que puguin afectar de forma clara el seu sistema ecològic o el seu paisatge.
- d) Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, així com la millora dels existents en aquesta classe de sòl, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir els corredors hidrogràfics i biològics, ajustant-se en tot cas a la Llei 21/2013 de 9 de desembre d'avaluació ambiental.
- e) Els terrenys situats en les zones inundables que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimiti serà d'aplicació el règim de servituds establert a l'article 120 "Definició i identificació" d'aquesta Normativa.
- f) Es mantindrà el conjunt de l'estructura actual de vores i marges vegetats en les peces agrícoles i agroforestals, i també de bosquines intersticials, com a preexistències del paisatge natural, pel seu valor ecològic i per la funcionalitat connectora.

4. CONDICIONS ESPECÍFIQUES PELS TERRENYS AMB VALOR EDÀFIC

Són terrenys d'alta aptitud agrològica d'acord amb les característiques naturals del sòl. Aquest POUM té com a objectiu conservar la integritat d'aquests sòls d'elevada fertilitat i rendiment agrícola, mantenir l'activitat agrícola de valor afegit i preservar l'estructura i la cohesió del paisatge agrícola i rural, evitant la seva simplificació.

Per aconseguir aquests objectius, les noves edificacions, permeses pels apartats anteriors d'aquest article, hauran de demostrar la idoneïtat de l'emplaçament escollit o justificar la impossibilitat de trobar alternatives d'altres emplaçaments en sòls agrícoles sense una protecció tan especial, per tal d'evitar la pèrdua de sòl d'elevat valor agrològic.

Article. 244. Subzona Interès forestal (Clau N3b)

1. DEFINICIÓ

Comprèn el terrenys forestals classificats com a sòl no urbanitzable que el POUM regula com a sòls de protecció especial atenent a les previsions del Pla Territorial Parcial.

2. USOS

Els usos admesos a la Subzona forestal especial (Clau N3b) seran:

- a) Ús forestal.
- b) Es permet l'ús agrícola existent.
- c) Només s'admet l'ús ramader d'autoconsum en els habitatges existents i ramaderia extensiva.
- d) Usos previstos en el Catàleg de Masies i Cases Rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable.
- e) En els terrenys forestals es pot admetre la rompuda de terrenys forestals per a l'establiment d'activitats agropecuàries si:
 - Es tracta de recuperar terrenys que antigament havien estat conreus, i 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,
 - No s'afecta zones de pendent superior al 10% o el sistema hidràulic (SH), i
 - Si disposen de l'autorització de les administracions competents.
- f) Activitats o equipaments d'interès públic segons l'article 47.4 de la LUC que s'hagin d'emplaçar en sòl no urbanitzable, excepte les següents:
 - Els usos esportius o de lleure susceptibles de provocar alteracions en els sistemes naturals i la biodiversitat, nivells sonors alts, erosió del sòl o molèsties a la fauna silvestre protegida.
 - Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans. Aquesta incompatibilitat no inclou els equipaments i serveis ja existents legalment implantats, ni els vinculats als usos agraris i forestals o a la gestió de l'espai natural.
 - Les instal·lacions industrials de generació o emmagatzematge d'energia, incloses, les instal·lacions eòliques, fotovoltaïques, termosolars, hidroelèctriques o anàlogues per a la venda a la xarxa. Aquesta incompatibilitat no inclou les instal·lacions de producció d'energia renovable vinculades a les edificacions o a infraestructures de serveis tècnics, degudament autoritzats.
- g) Activitats extractives. Únicament es poden admetre noves activitats extractives quan es determini que no produeixen repercussions ambientals i paisatgístiques negatives significatives. Aquestes activitats no poden afectar, en cap cas, a àrees amb presència d'espècies de flora o fauna d'interès destacat, a hàbitats catalogats com d'interès comunitari o a altres hàbitats d'interès destacat per la seva vulnerabilitat, raresa o representativitat, a zones d'expectativa arqueològica o a les zones més exposades visualment, tals com carenes, cims i punts elevats.

Les autoritzacions o concessions d'activitats extractives s'ajustaran a la Llei 22/1973 de 21 de juliol, de Mines, o aquella que la substitueixi, i han de ser autoritzades per la Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial de la Generalitat de Catalunya.

Aquestes limitacions no són d'aplicació a les extraccions puntuals en cursos d'aigua justificades per raons de gestió de la dinàmica fluvial que hagin estat autoritzades per l'Agència Catalana de l'Aigua.

3. CONDICIONS I REGULACIONS ESPECÍFIQUES

En els sòls qualificats com a Subzona forestal d'interès forestal (Clau N3b) es regula:

- a) Respecte a les noves instal·lacions i construccions només es permeten les destinades als usos permesos a l'apartat 2 d'aquest article.
- b) Respecte a les possibles activitats i equipaments d'interès públic autoritzades a l'empara de l'article 47.4 de la LUC estaran sotmesos a un règim especial de protecció al qual fa referència l'article 47.5 de la LUC, i que seran per tant, incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o transformació del sòl que puguin afectar de forma clara el seu sistema ecològic o el seu paisatge.
- c) Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, així com la millora dels existents en aquesta classe de sòl, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir els corredors hidrogràfics i biològics, ajustant-se en tot cas a la Llei 21/2013 de 9 de desembre d'avaluació ambiental.
- d) Els terrenys situats en les zones inundables que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimiti serà d'aplicació el règim de servituds establert a l'article 120 "Definició i identificació" d'aquesta Normativa.

Article. 245. **Subzona Protecció Rieres (Clau N3c)**

1. DEFINICIÓ

Comprèn aquells sòls inclosos a l'entorn de cursos fluvials qualificats de Sistema Hidràulic el qual ve delimitat en els plànols de Ordenació del sòl no urbanitzable.

2. USOS

2.1 Els usos admesos a la Subzona Protecció Rieres (Clau N3c) seran:

- a) Usos agrícoles que no malmetin els valors que motiven la protecció.
- b) Activitats o equipaments d'interès públic segons l'article 47.4 de la LUC que s'hagin d'emplaçar en sòl no urbanitzable. Només es podran dur a terme:
 - Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure que comportin obres i/o instal·lacions de nova execució.
- c) Les masies i cases rurals incloses en el *Catàleg de Masies i Cases Rurals* que es regularan per les determinacions d'aquest Catàleg.

2.2 No s'admeten les activitats extractives en aquesta Subzona amb la finalitat de protegir els valors ambientals que motivaren la seva protecció

Aquesta limitació no és d'aplicació a les extraccions puntuals en cursos d'aigua justificades per raons de gestió de la dinàmica fluvial que hagin estat autoritzades per l'Agència Catalana de l'Aigua.

3. CONDICIONS I REGULACIONS ESPECÍFIQUES

En els sòls qualificats com a Subzona Protecció Rieres (Clau N3c) es regula:

- a) Només hi són permeses obres de conservació, de reparació, de millora i de rehabilitació de les construccions existents.
- b) Respecte a les ampliacions possibles de les edificacions existents, només es permeten en les edificacions incloses en el *Catàleg de Masies i Cases Rurals* i Altres Construccions en Sòl No Urbanitzable amb les condicions que es determinen en el Catàleg.
- c) Respecte a les possibles activitats i equipaments d'interès públic autoritzades a l'empara de l'article 47.4 de la LUC estaran sotmesos a un règim especial de protecció al qual fa referència l'article 47.5 de la LUC, i que seran per tant, incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o transformació del sòl que puguin afectar de forma clara el valors naturals del Parc.
- d) Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, així com la millora dels existents en aquesta classe de sòl, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir els corredors hidrogràfics i biològics, ajustant-se en tot cas a la normativa vigent en matèria d'avaluació d'impacte ambiental.
- e) El procediment d'avaluació d'impacte ambiental s'ha d'aplicar a tots els casos regulats per la legislació vigent en la matèria. La consegüent declaració d'impacte ambiental ha de determinar la conveniència o no de realitzar el projecte, i, en cas afirmatiu, en quines condicions s'ha de fer.
- f) Els terrenys situats en les zones inundables que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimiti serà d'aplicació el règim de servituds establert a l'article 120 "Definició i identificació" d'aquesta Normativa.
- g) Es conservaran els boscos de ribera i s'afavorirà en la mesura del possible els marges arbrats dels camps o parcel·les, amb preferència per espècies com el freixe, el tamariu, el salze o l'àlber, propis de marges dels conreus, recs o rieres de la zona.

Article. 246. **Subzona Protecció Paisatgística (Clau N3d)**

1. DEFINICIÓ

Comprèn aquells espais humits en regressió que antigament contenien l'estany de camallera estructurat per un parcel·lari de gra petit i zona d'horts, disposat en mosaic al llarg i ample de la plana que acompanya la via del tren.

A fi de poder recuperar un espai humit en el que es puguin desenvolupar certes comunitats vegetals i animals però a la vegada regular l'ús de les zones d'horts i espais de lleure es preveu la redacció de un Pla Especial Urbanístic.

2. USOS

2.1 Els usos admesos a la Subzona Protecció Paisatgística (Clau N3d) seran:

- a) Usos agrícoles que no malmetin els valors que motiven la protecció de l'espai natural protegit.
- b) Us ramader concretat en la preexistència de Granja de Cargols donat l'adequació d'un antic estany per aquest ús.
- c) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure que comportin obres i/o instal·lacions de nova execució.
- d) Les masies i cases rurals incloses en el *Catàleg de Masies i Cases Rurals i Altres construccions rurals en sòl no urbanitzable* que es regularan per les determinacions del Catàleg.

2.2 No s'admeten les activitats extractives en aquesta Subzona amb la finalitat de protegir els valors ambientals que motivaren la seva designació amb caràcter de zona humida.

Aquesta limitació no és d'aplicació a les extraccions puntuals en cursos d'aigua justificades per raons de gestió de la dinàmica fluvial que hagin estat autoritzades per l'Agència Catalana de l'Aigua.

3. CONDICIONS I REGULACIONS ESPECÍFIQUES

En els sòls qualificats com a Subzona Protecció Paisatgística (Clau N3d) es regula:

- a) Només hi són permeses obres de conservació, de reparació, de millora i de rehabilitació de les construccions existents.
- b) Respecte a les ampliacions possibles de les edificacions existents, només es permeten en les edificacions incloses en el *Catàleg de Masies i Cases Rurals i Altres construccions rurals en sòl no urbanitzable* amb les condicions que es determinen en el Catàleg.
- c) Respecte a les possibles activitats i equipaments d'interès públic autoritzades a l'empara de l'article 47.4 de la LUC estaran sotmesos a un règim especial de protecció al qual fa referència l'article 47.5 de la LUC, i que seran per tant, incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o transformació del sòl que puguin afectar de forma clara el valors naturals del Parc.
- d) Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, així com la millora dels existents en aquesta classe de sòl, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir els corredors hidrogràfics i biològics, ajustant-se en tot cas a la normativa vigent en matèria d'avaluació d'impacte ambiental.
- e) Els terrenys situats en les zones inundables que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimiti serà d'aplicació el règim de servituds establert l'article 120 "Definició i identificació" d'aquesta Normativa.
- f) Es conservaran els boscos de ribera i s'afavorirà en la mesura del possible els marges arbrats dels camps o parcel·les, amb preferència per espècies com el freixe, el tamariu, el salze o l'alber, propis de marges dels conreus, recs o rieres de la zona.

4. CONDICIONS ESPECÍFIQUES PELS TERRENYS D'INTERÈS PALUSTRE

Són espais d'interès per raons de valor del medi físic, periòdicament inundable, que es corresponen amb l'antiga zona humida de l'estany de Camallera. A més de les determinacions definides als apartats 2 i 3 d'aquest article, s'hauran de complir les següents condicions:

- a) L'ús preferent d'aquests terrenys és l'agrícola.
- b) No hi són admesos usos del sòl que impliquin una transformació de la destinació o la naturalesa o que lesionin els valors especialment ecològics i ambientals pels quals han estat protegits.
- c) Hi resta prohibit l'establiment de construccions noves o instal·lacions que no estiguin vinculades estrictament amb els usos agrícoles o amb la conservació dels valors naturals i, si s'escau, de restauració dels sistemes naturals i del paisatge
- d) No s'admeten moviments de terra per no alterar la morfologia del terreny, excepte en el cas dels treballs d'acondicionament mínim i necessari pel desenvolupament de les pràctiques agrícoles existents.

CAPÍTOL VII. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article. 247. Definició d'àmbits

1. Els Plans especials urbanístics delimitats pel POUM en sòl no urbanitzable són:
 - PEU 01 Estany de Camallera.
2. Els Plans Especials urbanístics (PEU) no previstos en el Pla, que tinguin per objecte la implantació en sòl no urbanitzable de qualsevol dels usos admissibles d'acord amb l'article 47 de la LUC, i sempre que no entrin en contradicció amb les previsions establertes per aquestes Normes Urbanístiques, es podran formular posteriorment, per iniciativa pública o privada, sense necessitat de modificar el POUM.
3. Tant els Plans especials delimitats pel POUM, com aquells que en el futur es delimitin en sòl no urbanitzable, restaran subjectes a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la Directiva marc d'Aigües, i en particular, al Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya (Decret 171/2014 de 23 de desembre).
4. Els plans especials es redactaran d'acord amb les prescripcions del present POUM i es remetran per l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Article. 248. PEU-01 Estany de Camallera.

1. OBJECTIUS

L'objectiu del PEU és l'ordenació dels terrenys situats entre el nucli de Camallera, el veïnat de Lluena al sud de la Carretera GI-623, actualment destinats a conreus de regadiu en forma d'horta, que permetrà donar resposta a la necessitat de:

- Regular usos i edificacions
- Establir condicions respecte el funcionament dels horts.
- Establir criteris compositius i paisatgístics.
- Regular itineraris de connexió i passeig.
- Definir la transició entre aquest espai i les infraestructures existents.
- Establir mesures per la restitució del sòl o integració d'aquelles edificacions impròpies d'aquest espai.

2. ÀMBIT

L'àmbit del pla especial urbanístic correspon als límits assenyalats en els plànols del POUM amb una superfície aproximada de 16,71 ha.

3. RÈGIM DEL SÒL

Sector de sòl no urbanitzable destinat a Subzona de Protecció Paisatgística. (Clau N3d)

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ

El Pla especial incorporarà un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística que garanteixi la millor inserció possible de l'actuació en el seu entorn i concreti les mesures correctores necessàries.

TÍTOL IX. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL

Article. 249. Catàleg de béns protegits

1. D'acord amb la legislació urbanística s'ha redactat el Catàleg de béns protegits, el qual forma part de la documentació del POUM.
2. El Catàleg de béns protegits inclou els béns immobles existents en el territori que comprèn el POUM, que formen part del patrimoni català cultural i/o natural i paisatgístic. Els béns mobles no són objecte del Catàleg urbanístic d'acord amb el contingut de l'article 75.1 de la RLU.
3. Els béns del Catàleg, segons la seva naturalesa i el tipus de valor associats, es poden classificar en les següents tipologies:
 - Elements arquitectònics identificats en els plànols d'ordenació amb la clau (A),
 - Conjunts urbans amb la clau (C)
 - Elements naturals i del paisatge (P)
 - Els jaciments arqueològics i paleontològics identificats en els plànols amb la clau (J),
 - Elements o indrets d'interès sociocultural – etnològic, no s'inclou cap en aquest Catàleg,
4. L'objecte d'aquest Catàleg es evitar que es destrueixin testimonis del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic i natural de notòria qualitat de diferents èpoques, i que es perdin llurs valors a causa d'obres o canvis d'ús desafortunats, o de desídia.

Article. 250. Categories de Protecció

Per a l'adequada protecció de les diferents tipologies de béns, el Catàleg classifica aquests béns en categories :

- Categoria 1 Béns culturals d'interès nacional (BCIN):

Són els béns més rellevants del patrimoni cultural català, declarats per l'Administració de la Generalitat, que els ha d'inscriure al Registre de Béns Culturals d'Interès Nacional.

Segons l'article 7 de la Llei de Patrimoni Cultural Català, els béns immobles d'aquesta categoria es classifiquen en monument històric, conjunt històric, jardí històric, lloc històric, zona d'interès etnològic, zona arqueològica i zona paleontològica.

- Categoria 2 Béns culturals d'interès local (BCIL)

Són els béns integrats del patrimoni cultural català que, tot i la seva importància, no compleixen les condicions pròpies dels béns culturals d'interès nacional (BCIN), però que cal preservar i mantenir com a identificadors del municipi. Estan inclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català.

Pel que fa al municipi de Saus, Camallera i Llampaias estan declarats BCIL, aquells béns catalogats per les anteriors Normes Subsidiàries, que no tenen la consideració de BCIN.

- Categoria 3 Àrees de expectativa arqueològica (AEA)

Es consideren AEA els jaciments que no han estat declarats BCIN, on per evidències materials, per antecedents històrics o per altres indicis, es presumeix l'existència de restes arqueològiques o paleontològiques. Estan inclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català i s'han d'incloure en els catàlegs urbanístics.

- Categoria 4 Béns amb protecció urbanística (BPU)

Són aquells béns immobles no declarats ni incoats BCIN o BCIL, els valors dels quals identifiquen a l'arquitectura tradicional del lloc i/o paisatge del municipi, que el POUM vol protegir pels seus valors d'interès cultural.

Categoria 5 Entorns de protecció

L'adequada protecció d'un bé pot requerir la delimitació i regulació d'un àmbit de protecció al seu entorn, l'alteració del qual podria afectar i desmerèixer els valors del bé catalogat, trencant la seva harmonia amb l'entorn natural i/o la identitat del paisatge urbà on s'emplaça. Aquest entorn és constituït per l'espai, sigui edificat o no, que dona suport ambiental al bé catalogat.

Article. 251. Fitxes del béns inclosos en el Catàleg

El POUM inclou les fitxes individualitzades dels béns a protegir que inclou la seva localització, les dades cadastrals i urbanístiques, informació gràfica i descripció del bé.

Article. 252. Descatalogacions dels bens d'interès local protegits pel POUM.

1. Les descatalogacions de béns protegits s'han de tramitar segons s'especifica a l'article 17.4 de la Llei 9/93 de Protecció del Patrimoni Cultural Català, amb informe del a Comissió Territorial del Patrimoni.
2. La descatalogació d'un bé immoble ha de estar molt ben justificada, acreditant la impossibilitat del manteniment de la protecció existent.
3. Requereix la concurrència d'alguna de les següents circumstàncies:
 - a) Ser necessari el seu enderroc per previsions de planejament d'interès públic, quan no existeixi alternativa ponderada que permeti la seva conservació.
 - b) L'acreditació d'errors en l'apreciació dels motius que van aconsellar la inclusió.
 - c) Haver perdut l'interès que va motivar la seva inclusió.
 - d) Que sigui necessari per a la protecció d'un altre bé de major interès.
 - e) La reforma integral d'un barri.

NORMES URBANÍSTIQUES

ANNEX I

ÀMBITS DE PLANEJAMENT DERIVAT I GESTIÓ

LLISTAT DE POLÍGONS I SECTORS

			DENSITAT	SUBTOTAL DENSITAT
POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA				
Camallera				37
PAU - 01	CARRER DE LES ARENES		5	
PAU - 02	AVINGUDA DE SAUS		0	
PAU - 03	TRAVESSERA DE LA TALAIA		4	
PAU - 04	COMPLECIÓ APARCAMENT FERROCARRIL		12	
PAU - 05	COMPLECIÓ BARRI CASES NOVES		16	
Saus				14
PAU - 06	COMPLECIÓ CAMÍ DE VENTALLÓ		4	
PAU - 07	CAN JUANOLA		4	
PAU - 08	DIPÒSIT		1	
PAU - 09	COMPLECIÓ SAFAREIG		4	
PAU - 10	COMPLECIÓ CARRER DE LES ERES		1	
Llampaies				5
PAU - 11	COMPLECIÓ ACCÉS LLAMPAIES		3	
PAU - 12	CARRER DEL RENTADOR		2	
PLANS DE MILLORA URBANA				
Camallera				43
PMU - 01	CAN VALLS		7	
PMU - 02	CAN RIBOT		12	
PMU - 03	COMPLECIÓ CARRER NOU I CARRER MIGDIA		24	
SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT				
Camallera				78
SUD - 01	LLUENA		78	
PLANS ESPECIALS EN SÒL NO URBANITZABLE				
Camallera				0
PEU - 01	ESTANY DE CAMALLERA		0	
TOTAL DENSITAT			177	

Àmbit

- > Polígon situat al nucli de Camallera, concretament en el centre-oest del nucli.

Objectius

- > Finalitzar l'obertura del Carrer de les Arenes
- > Enderroc de granges Existents
- > Obertura d'un Pas d'Equipament entre Escola i Zona Esportiva

Paràmetres

Classe de sòl	Tipus de Gestió
URBÀ NO CONSOLIDAT	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
Superfície Total	Sistema d'Actuació
2.718,00 m ²	REPARCEL·LACIÓ MODALITAT COOPERACIÓ
Cessió Aprofitament	Termini d'Execució
10%	1er - 2on - 3er - SEXENNI

Sòl públic mínim	Espais Lliures	Vialitat	Equip. + Serv. Tèc.	Sòl Privat Màxim	Edificab. Bruta	Nº Màx Hab.
------------------	----------------	----------	---------------------	------------------	-----------------	-------------

% mínim	% mínim	% mínim	% mínim	% màxim	m2sostre/m2sòl	Núm Màx Hab.
50%	25%	25%	0%	50%	0,50	5

Interpretació

- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" de la Normativa.
- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquesta Normativa.

Condicions d'Edificació i Ús

- > El polígon queda ordenat amb la clau R6a.

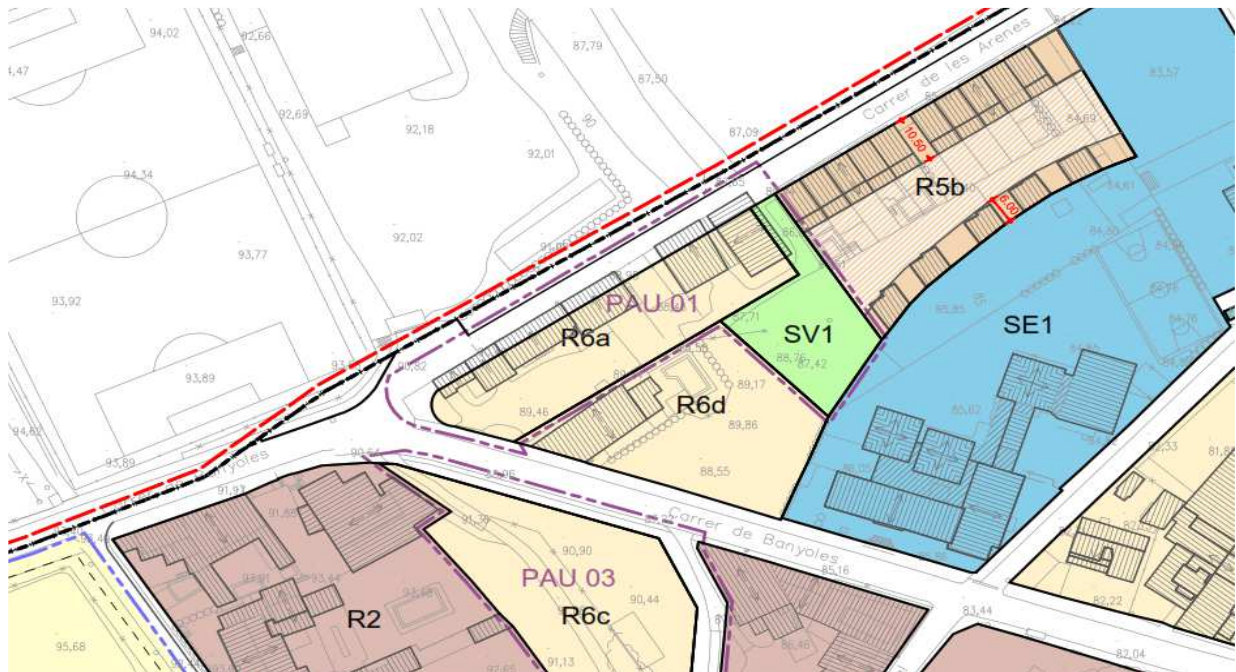
Condicions de Gestió i Execució

- 1.- Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- 2.- Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

3.- Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Imatge del polígon



Àmbit

- > Polígon situat al nucli de Camallera, concretament en el sud-oest del nucli.

Objectius

- > Ordenar un creixement Industrial
- > Completar la urbanització de l'Avinguda de Saus
- > Treure una línia elèctrica aèria fora del nucli urbà fent creuament sota via del tren

Paràmetres

Classe de sòl	Tipus de Gestió
URBÀ NO CONSOLIDAT	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
Superfície Total	Sistema d'Actuació
16.393,00 m ²	REPARCEL·LACIÓ MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA
Cessió Aprofitament	Termini d'Execució
10%	1er - 2on - 3er - SEXENNI

Sòl públic mínim	Espais Lliures	Vialitat	Equip. + Serv. Tèc.	Sòl Privat Màxim	Edificab. Bruta	Nº Màx Hab.
% mínim	% mínim	% mínim	% mínim	% màxim	m2sostre/m2sòl	hab/ha
28%	20%	8%	0%	72%	0,60	0

Interpretació

- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" de la Normativa.
- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquesta Normativa.

Condicions d'Edificació i Ús

- > El polígon queda ordenat amb les claus A1.

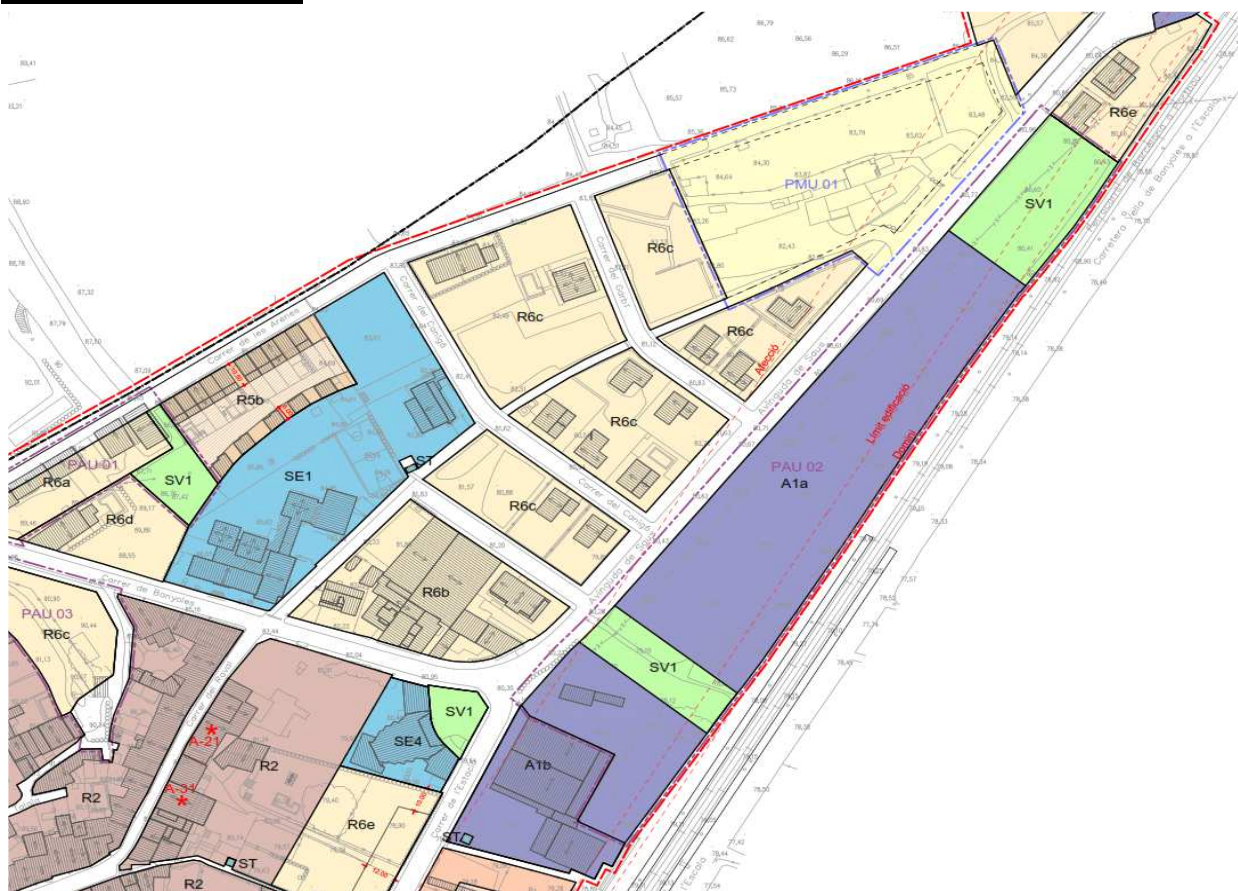
Condicions de Gestió i Execució

- 1.- Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- 2.- Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

3.- Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Imatge del polígon



Àmbit

- > Polígon situat al nucli de Camallera, en el centre-oest del nucli.

Objectius

- > Continuar la Travessera de la Talaia fins al Carrer Banyoles
- > Ordenar una placeta que permeti el gir dels bombers
- > Ordenar un creixement en un buit del municipi.

Paràmetres

Classe de sòl	Tipus de Gestió
URBÀ NO CONSOLIDAT	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
Superfície Total	Sistema d'Actuació
2.652,00 m ²	REPARCEL·LACIÓ MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA
Cessió Aprofitament	Termini d'Execució
10%	1er - 2on - 3er - SEXENNI

Sòl públic mínim	Espais Lliures	Vialitat	Equip. + Serv. Tèc.	Sòl Privat Màxim	Edificab. Bruta	Nº Màx Hab.
% mínim	% mínim	% mínim	% mínim	% màxim	m2sostre/m2sòl	Num Màx Hab.
30%	0%	30%	0%	70%	0,40	4

Interpretació

- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" de la Normativa.
- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquesta Normativa.

Condicions d'Edificació i Ús

- > El polígon queda ordenat amb la clau R6c.

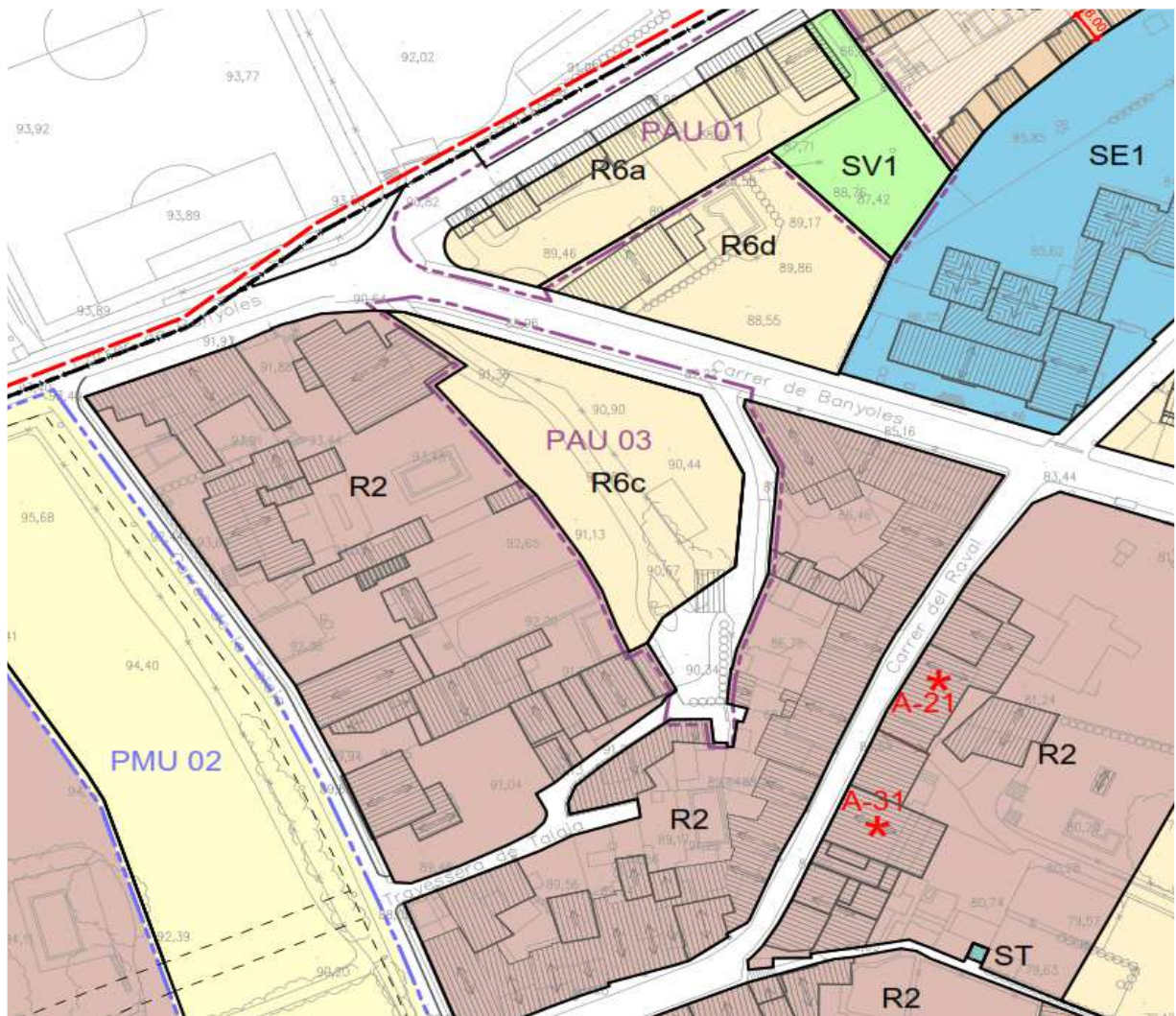
Condicions de Gestió i Execució

- 1.- Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- 2.- Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

3.- Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Imatge del polígon



Àmbit

- > Polígon situat al nucli de Camallera, en el sud-est del nucli.

Objectius

- > Compleció del creixement de les Cases Noves
- > Desenvolupament d'un àmbit ja previst en les NNSS 1995
- > Desviar part del trànsit del carrer Hortes per causa de poca amplada per facilitar la implantació d'un carril bici d'accés a l'aparcament del tren
- > Cessió de Zona Verda al costat de l'aparcament i costat rec existent
- > Ordenar un àmbit per implantació d'habitatges destinats a polítiques socials
- > Desenvolupament municipal en virtut de cessió per conveni urbanístic

Paràmetres

Classe de sòl	Tipus de Gestió
URBÀ NO CONSOLIDAT	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
Superfície Total	Sistema d'Actuació
6.598,00 m ²	REPARCEL·LACIÓ MODALITAT COMPENSACIÓ COOPERACIÓ
Cessió Aprofitament	Termini d'Execució
10%	1er - 2on - 3er - SEXENNI

Sòl públic mínim	Espais Lliures	Vialitat	Equip. + Serv. Tèc.	Sòl Privat Màxim	Edificab. Bruta	Nº Màx Hab.
% mínim	% mínim	% mínim	% mínim	% màxim	m2sostre/m2sòl	Num Màx Hab.
34%	10%	24%	0%	66%	0,50	12

Interpretació

- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" de la Normativa.
- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquesta Normativa.

Condicions d'Edificació i Ús

El polígon queda ordenat amb la clau R5b.

Condicions de Gestió i Execució

- 1.- Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- 2.- Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

3.- Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Imatge del sector



Àmbit

- > Polígon situat al nucli de Camallera, concretament en el sud-est del nucli.

Objectius

- > Completar el creixement del barri de les Cases Noves.
- > Ordenar un vial que faciliti l'accessibilitat a la Travessera de Gaüses.
- > Cessió d'espais de zona verda a l'entorn del rec.
- > Implantar habitatges aparellats amb accés al vial de compleció.

Paràmetres

Classe de sòl	Tipus de Gestió
URBÀ NO CONSOLIDAT	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
Superfície Total	Sistema d'Actuació
11.474,00 m ²	REPARCEL·LACIÓ MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA
Cessió Aprofitament	Termini d'Execució
10%	1er - 2on SEXENNI

Sòl públic mínim	Espais Lliures	Vialitat	Equip. + Serv. Tèc.	Sòl Privat Màxim	Edificab. Bruta	Nº Màx Hab.
% mínim	% mínim	% mínim	% mínim	% màxim	m2sostre/m2sòl	Num Màx Hab.
45%	26%	19%	0%	55%	0,40	16

Interpretació

- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" de la Normativa.
- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquesta Normativa.

Condicions d'Edificació i Ús

- > El polígon queda ordenat amb la clau R6a.

Condicions de Gestió i Execució

- 1.- Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- 2.- Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

3.- Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Imatge del Polígon



Àmbit

- > Sector situat al nucli de Saus, en el sud-est del nucli.

Objectius

- > Completar el Polígon 2 de l'Antiga UA7
- > Obtenció d'un espai d'aparcament / plaça.
- > Urbanització d'una vorera arbrada en una de les entrades del nucli
- > Cessió d'una zona verda que permeti integrar la imatge del nucli des de la Ctra

Paràmetres

Classe de sòl	Tipus de Gestió
URBÀ NO CONSOLIDAT	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
Superfície Total	Sistema d'Actuació
9.090,00 m ²	REPARCEL·LACIÓ MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA
Cessió Aprofitament	Termini d'Execució
10%	1er - 2on SEXENNI

Sòl públic mínim	Espais Lliures	Vialitat	Equip. + Serv. Tèc.	Sòl Privat Màxim	Edificab. Bruta	Nº Màx Hab.
% mínim	% mínim	% mínim	% mínim	% màxim	m2sostre/m2sòl	Num Màx Hab.
73%	60%	13%	0%	27%	0,15	4

Interpretació

- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" de la Normativa.
- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquesta Normativa.

Condicions d'Edificació i Ús

- > El polígon queda ordenat amb les claus R6d.

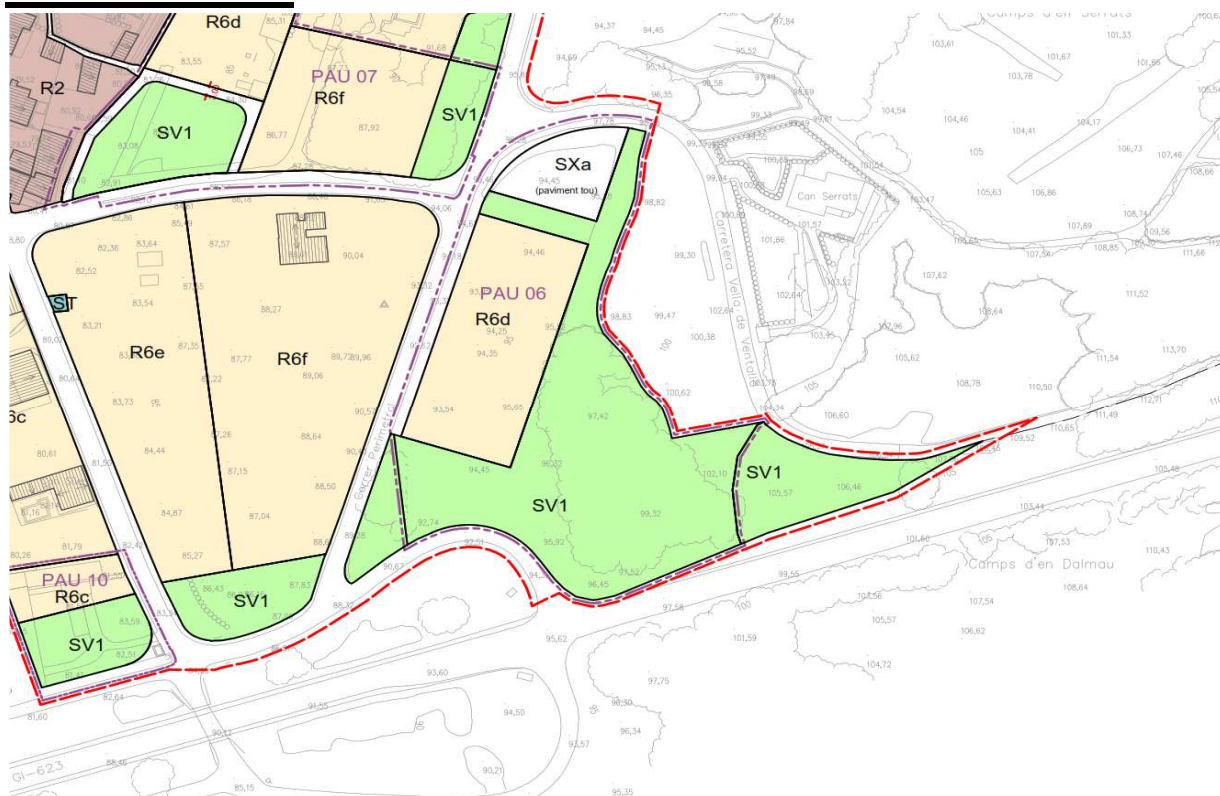
Condicions de Gestió i Execució

- 1.- Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- 2.- Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

3.- Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Imatge del sector



Àmbit

- > Polígon situat al nucli de Saus, en el centre del nucli.

Objectius

- > Completar un vial existent
- > Obtenció d'un espai de plaça
- > Facilitar l'accés a una edificació existent
- > Re-Obertura d'un passatge existent als límits de Cal Sastre i Can Juanola

Paràmetres

Classe de sòl	Tipus de Gestió
URBÀ NO CONSOLIDAT	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
Superfície Total	Sistema d'Actuació
5.948,00 m ²	REPARCEL·LACIÓ MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA
Cessió Aprofitament	Termini d'Execució
10%	1er - 2on - 3er - SEXENNI

Sòl públic mínim	Espais Lliures	Vialitat	Equip. + Serv. Tèc.	Sòl Privat Màxim	Edificab. Bruta	Nº Màx Hab.
% mínim	% mínim	% mínim	% mínim	% màxim	m2sostre/m2sòl	Num Màx Hab.
42%	28%	14%	0%	58%	0,30	4

Interpretació

- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" de la Normativa.
- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquesta Normativa.

Condicions d'Edificació i Ús

- > El polígon queda ordenat amb la clau R6d i R6f.

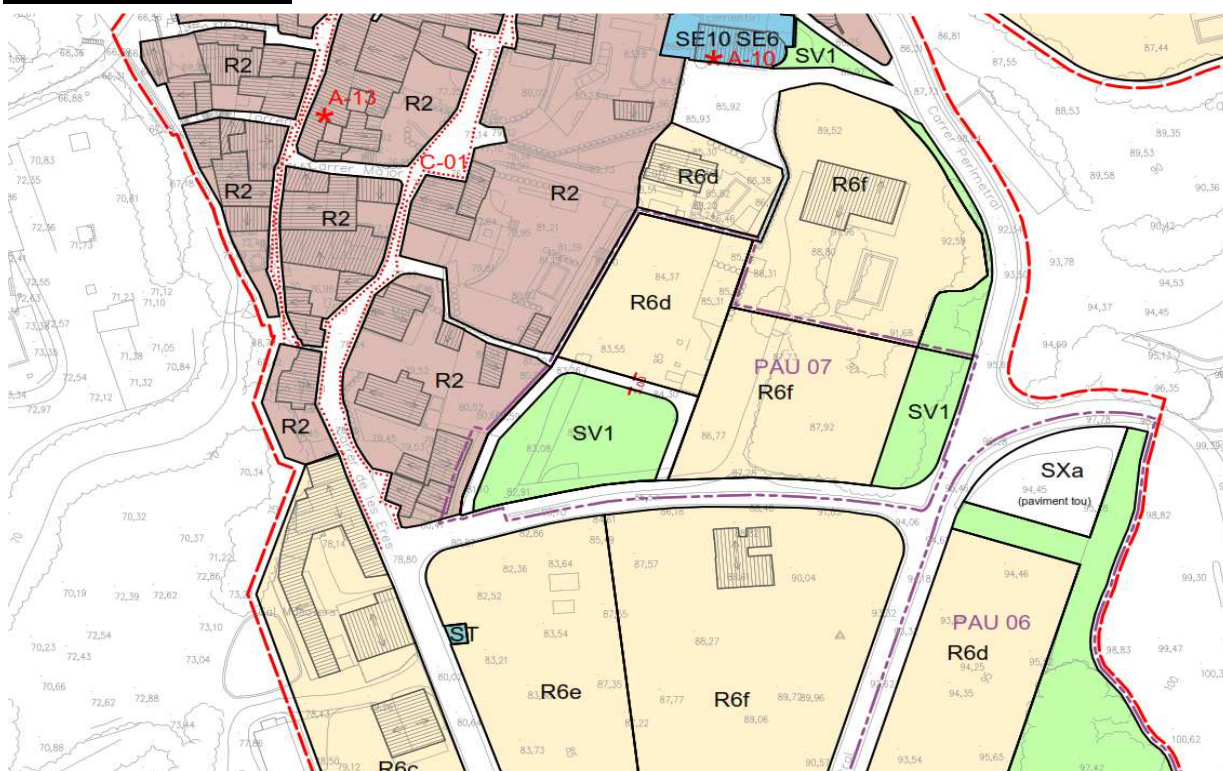
Condicions de Gestió i Execució

- 1.- Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- 2.- Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

3.- Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Imatge del Polígon



Àmbit

- > Polígon situat al nucli de Saus, concretament en l'est del nucli.

Objectius

- > Urbanitzar un vial que dona accés a un habitatge.
- > Facilitar l'accés al Dipòsit Municipal.
- > Ordenar un talús de la zona boscosa davant del dipòsit.

Paràmetres

Classe de sòl	Tipus de Gestió
URBÀ NO CONSOLIDAT	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
Superfície Total	Sistema d'Actuació
8.452,00 m ²	REPARCEL·LACIÓ MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA
Cessió Aprofitament	Termini d'Execució
10%	1er SEXENNI

Sòl públic mínim	Espais Lliures	Vialitat	Equip. + Serv. Tèc.	Sòl Privat Màxim	Edificab. Bruta	Nº Màx Hab.
% mínim	% mínim	% mínim	% mínim	% màxim	m2sostre/m2sòl	Num Màx Hab.
16%	0%	11%	5%	84%	0,15	1

Interpretació

- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" de la Normativa.
- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquesta Normativa.

Condicions d'Edificació i Ús

- > El polígon queda ordenat amb la claus R6g.

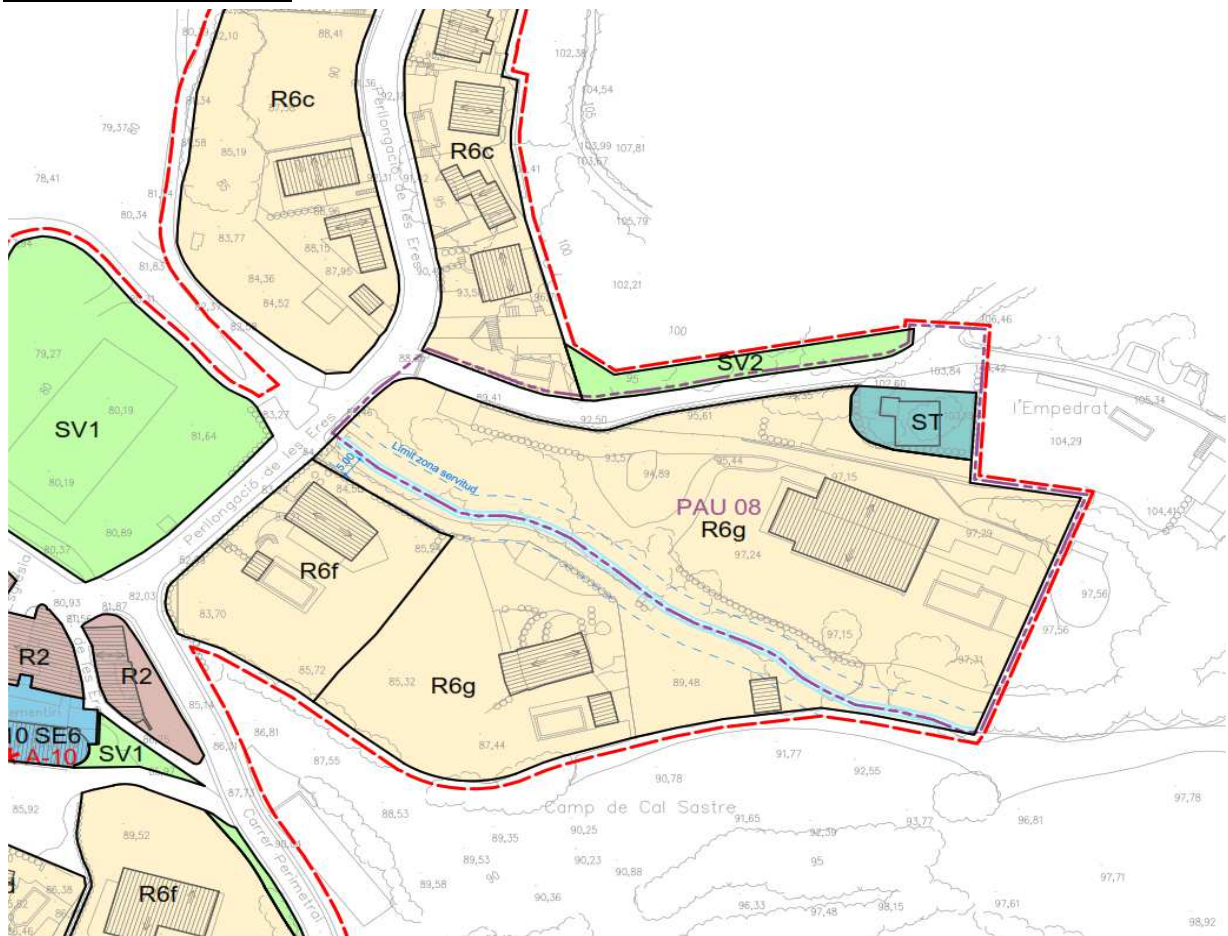
Condicions de Gestió i Execució

- 1.- Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- 2.- Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

3.- Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Imatge del sector



Àmbit

- > Polígon situat al nucli de Saus, en el nord-oest del nucli.

Objectius

- > Compleció del nucli al nord
- > Obertura de vial de connexió amb el carrer de la Font
- > Facilitar accessibilitat al nucli antic

Paràmetres

Classe de sòl	Tipus de Gestió
URBÀ NO CONSOLIDAT	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
Superfície Total	Sistema d'Actuació
2.814,00 m ²	REPARCEL·LACIÓ MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA
Cessió Aprofitament	Termini d'Execució
10%	1er - 2on - 3er - SEXENNI

Sòl públic mínim	Espais Lliures	Vialitat	Equip. + Serv. Tèc.	Sòl Privat Màxim	Edificab. Bruta	Nº Màx Hab.
% mínim	% mínim	% mínim	% mínim	% màxim	m2sostre/m2sòl	Num Màx Hab.
27%	0%	27%	0%	73%	0,40	4

Interpretació

- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" de la Normativa.
- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquesta Normativa.

Condicions d'Edificació i Ús

- > El polígon queda ordenat amb les claus R2. S'ordenen quatre parcel·les.

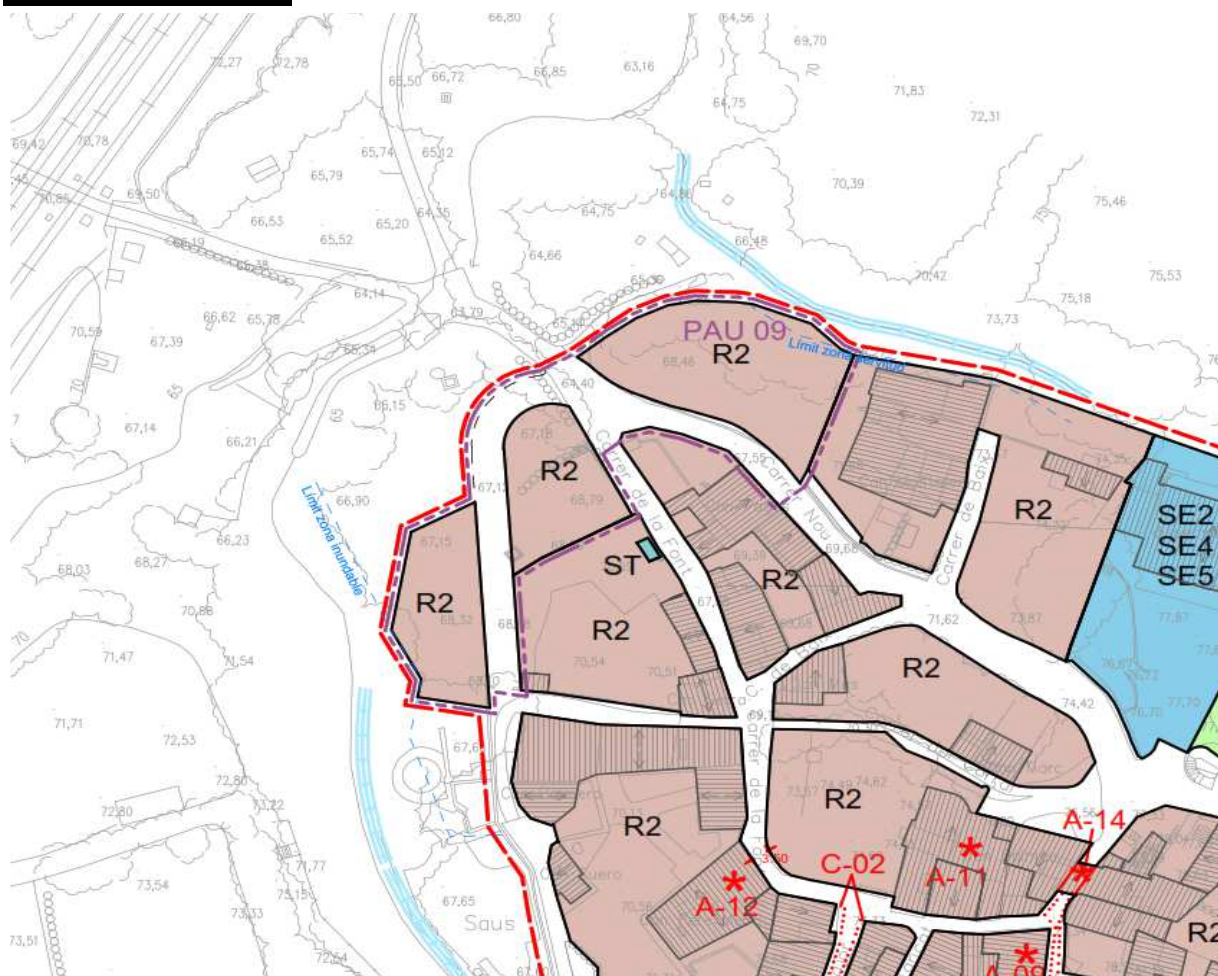
Condicions de Gestió i Execució

- 1.- Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- 2.- Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

3.- Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Imatge del Polígon



Àmbit

- > Polígon situat al nucli de Saus, en el sud-oest del nucli.

Objectius

- > Compleció del nucli al sud
- > Compleció del Sistema d'Espais Lliures enfront de la carretera GI-623.
- > Facilitar accés al nucli de Saus, facilitant el gir en el camí provinent de Camallera.
- > Urbanització d'una vorera en una de les entrades del nucli.

Paràmetres

Classe de sòl	Tipus de Gestió
URBÀ NO CONSOLIDAT	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
Superfície Total	Sistema d'Actuació
1.456,00 m ²	REPARCEL·LACIÓ MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA
Cessió Aprofitament	Termini d'Execució
10%	1er - 2on - 3er - SEXENNI

Sòl públic mínim	Espais Lliures	Vialitat	Equip. + Serv. Tèc.	Sòl Privat Màxim	Edificab. Bruta	Nº Màx Hab.
% mínim	% mínim	% mínim	% mínim	% màxim	m2sostre/m2sòl	Num Màx Hab.
64%	51%	13%	0%	36%	0,20	1

Interpretació

- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" de la Normativa.
- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquesta Normativa.

Condicions d'Edificació i Ús

- > El polígon queda ordenat amb les claus R6c.

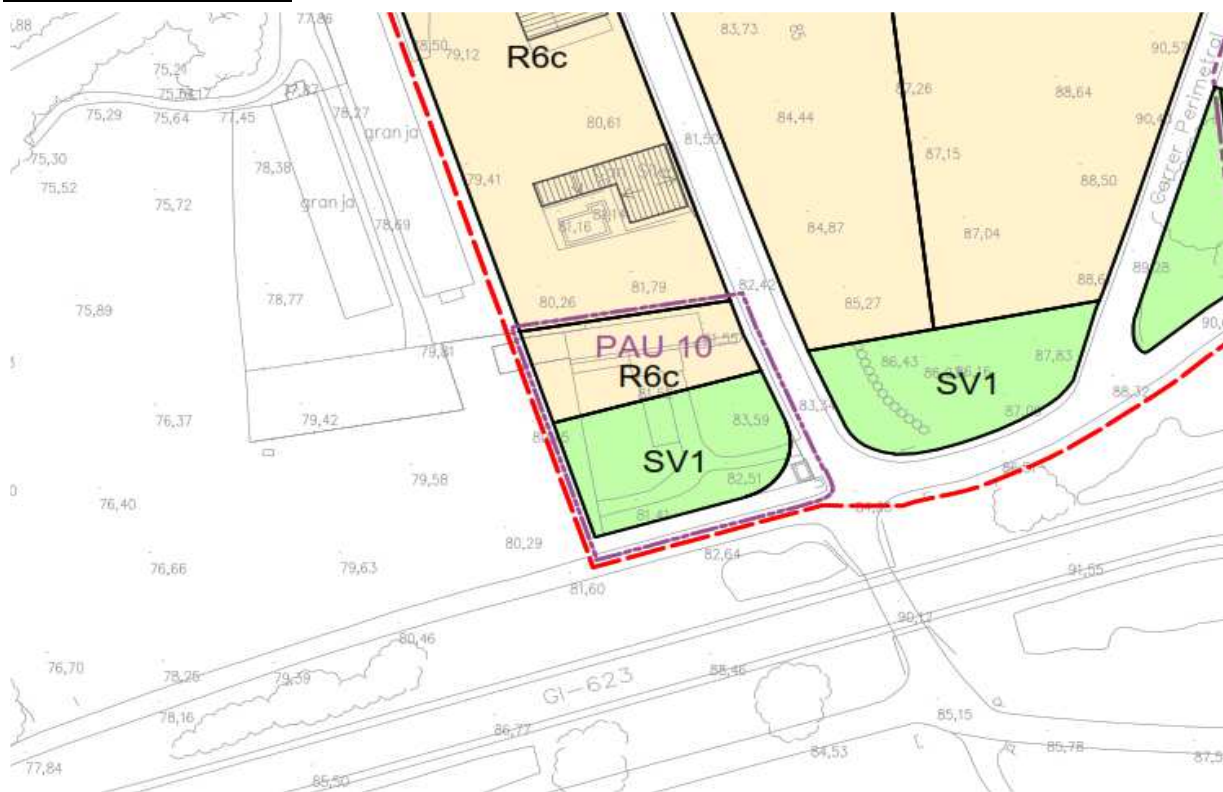
Condicions de Gestió i Execució

- 1.- Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- 2.- Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

3.- Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Imatge del Polígon



Àmbit

- > Polígon situat al nucli de Llampaias, concretament en el nord-est del nucli.

Objectius

- > Cessió de Zona verda en la façana de la Carretera.
- > Obtenció d'espai per Aparcament a l'entrada del nucli.
- > Ampliació del vial d'accés.
- > Ampliació del Cami de Llampaias a Camallera.

Paràmetres

Classe de sòl	Tipus de Gestió
URBÀ NO CONSOLIDAT	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
Superfície Total	Sistema d'Actuació
3.679,00 m ²	REPARCEL·LACIÓ MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA
Cessió Aprofitament	Termini d'Execució
10%	1er - 2on - 3er - SEXENNI

Sòl públic mínim	Espais Lliures	Vialitat	Equip. + Serv. Tèc.	Sòl Privat Màxim	Edificab. - Sostr Màx	Densitat - Nº Màx Hab.
% mínim	% mínim	% mínim	% mínim	% màxim	m2sostre/m2sòl	Num Màx Hab.
56%	20%	36%	0%	44%	0,30	3

Interpretació

- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" de la Normativa.
- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquesta Normativa.

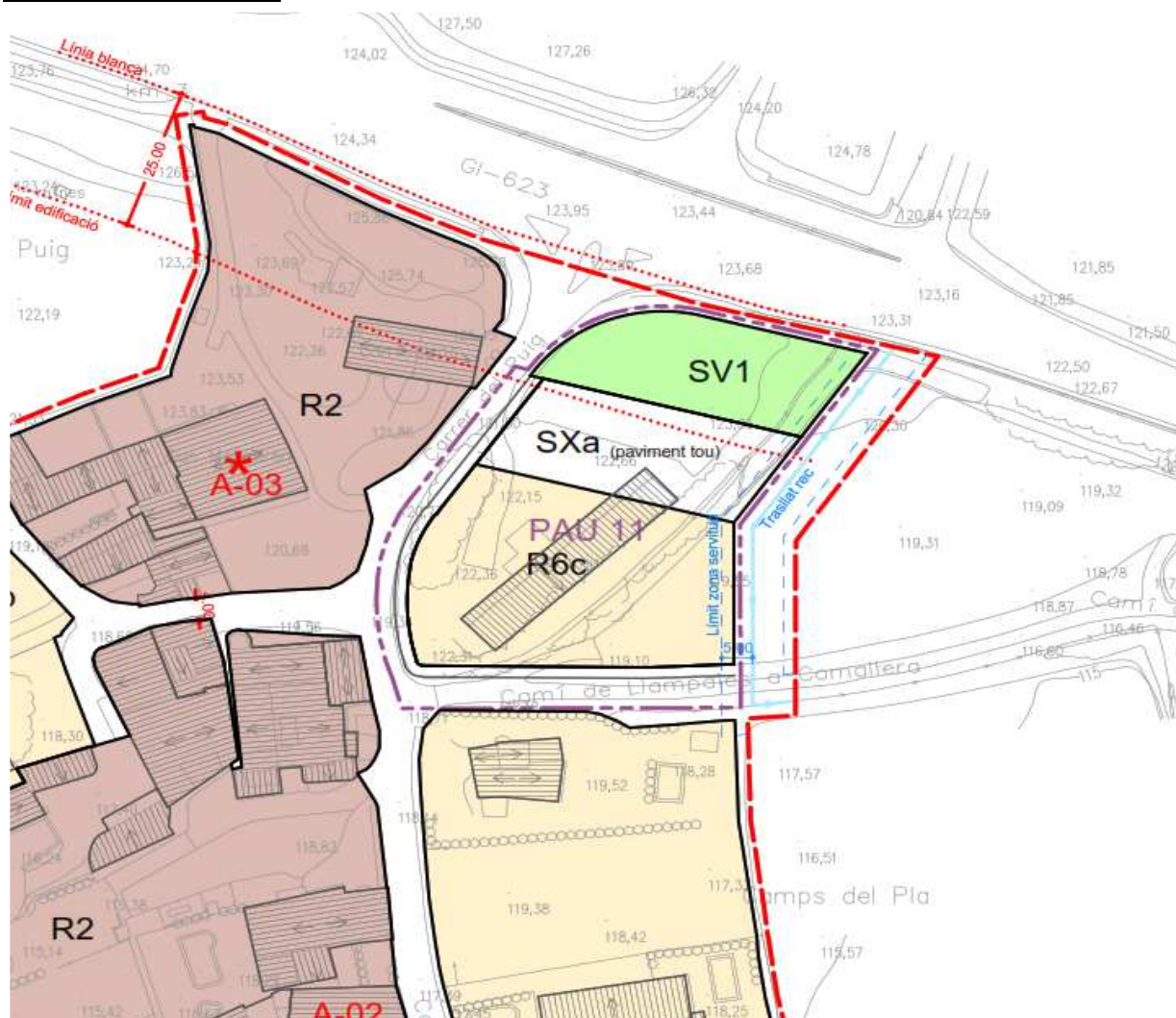
Condicions d'Edificació i Ús

- > El polígon queda ordenat amb les claus R6c.

Condicions de Gestió i Execució

- 1.- Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- 2.- Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.



Àmbit

- > Polígon situat al nucli de Llampaes, concretament als Maos, en el sud-est.

Objectius

- > Cessió de una zona verda per completar la plaça del nucli.
- > Ampliació del Vial d'interconnexió amb Llampaes.
- > Obertura d'un vial pel pas de vehicles de bombers.

Paràmetres

Classe de sòl	Tipus de Gestió
URBÀ NO CONSOLIDAT	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
Superfície Total	Sistema d'Actuació
3.175,00 m ²	REPARCEL·LACIÓ MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA
Cessió Aprofitament	Termini d'Execució
10%	1er - 2on - 3er - SEXENNI

Sòl públic mínim	Espais Lliures	Vialitat	Equip. + Serv. Tèc.	Sòl Privat Màxim	Edificab. Bruta	Nº Màx Hab.
% mínim	% mínim	% mínim	% mínim	% màxim	m2sostre/m2sòl	Num Màx Hab.
49%	34%	15%	0%	51%	0,25	2

Interpretació

- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" de la Normativa.
- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquesta Normativa.

Condicions d'Edificació i Ús

- > El polígon queda ordenat amb les claus R6e.

Condicions de Gestió i Execució

- 1.- Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del polígon d'actuació.
- 2.- Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

[illegible]

Àmbit

- > Sector situat al nucli de Camallera, en el nord-est del nucli.

Objectius

- > Completar el Carrer de les Arenes fins a connectar amb l'Avinguda de Saus.
- > Cessió de Zona Verda per formar un espai de lleure en aquesta entrada al nucli.
- > Ordenar una Instal·lació Hotelera Existent.
- > Continuació de la vorera arbrada de l'Avinguda de Saus fins a l'entrada del nucli.
- > Continuació del Pas Peatonal intermig fins a l'avinguda de Saus.

Paràmetres

Classe de sòl	Tipus de Gestió
URBÀ NO CONSOLIDAT	PLA DE MILLORA URBANA
Superfície Total	Sistema d'Actuació
7.584,00 m ²	REPARCEL·LACIÓ MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA
Cessió Aprofitament	Termini d'Execució
10%	1er - 2on - 3er - SEXENNI

Sòl públic mínim	Espais Lliures	Vialitat	Equip. + Serv. Tèc.	Sòl Privat Màxim	Edif. Bruta	Nº Màx Hab.
% mínim	% mínim	% mínim	% mínim	% màxim	m2sostre/m2sòl	Núm Màx Hab.
30%	10%	20%	0%	70%	0,50	7

Interpretació

- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" de la Normativa.
- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquesta Normativa.

Condicions d'Edificació i Ús

- El polígon queda ordenat amb les claus R6.
- Es podrà ordenar una zona per la implantació hotelera existent.

Condicions de Gestió i Execució

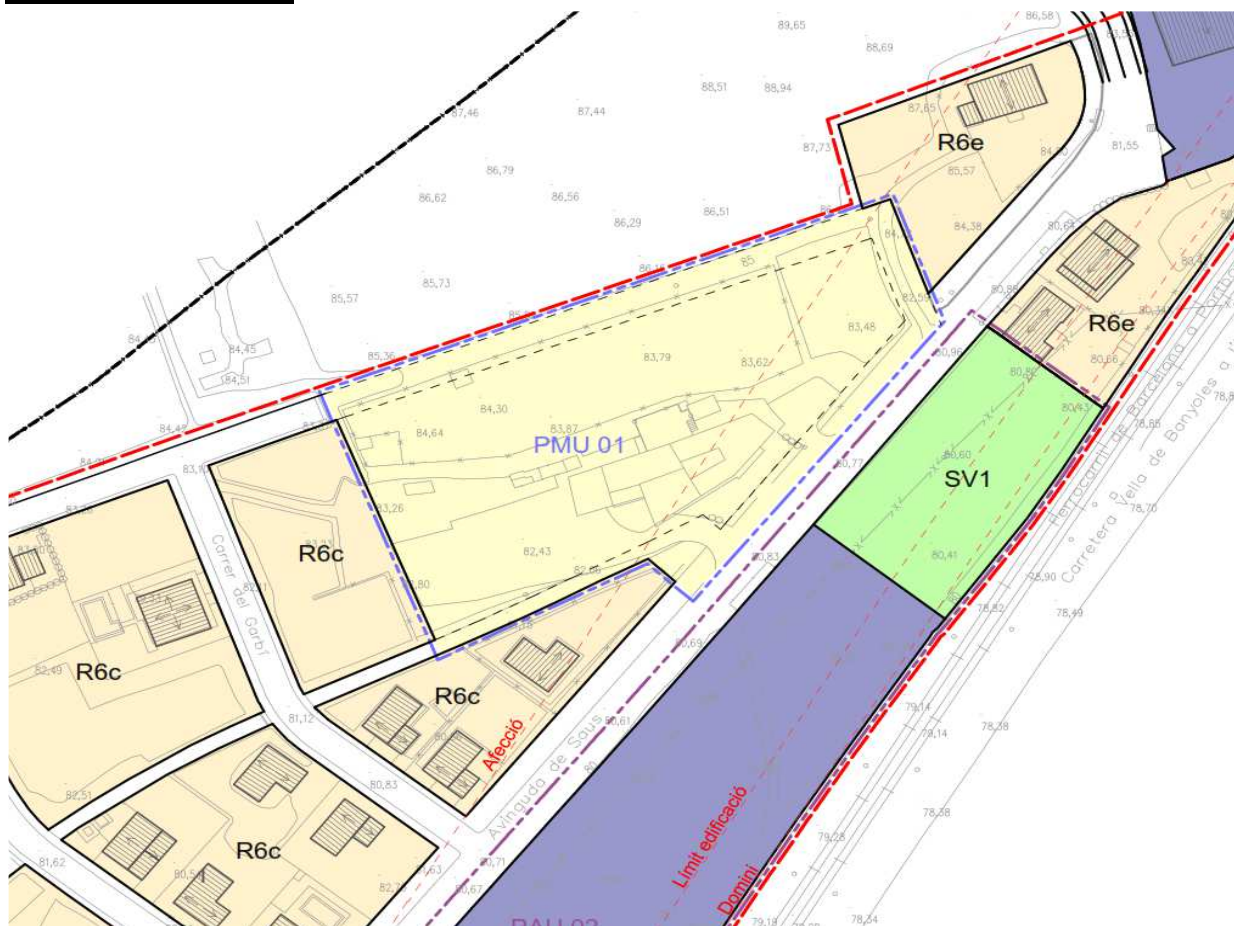
- 1.- Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del Pla de Millora Urbana.
- 2.- Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

- 3.- Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el sector no es pot garantir la connexió al sistema de sanejament en alta, el propietari de l'àmbit haurà de preveure una reserva econòmica i d'espai, on s'hi ubicaria un sistema de sanejament autònom en cas que no sigui possible la connexió al sistema de sanejament en alta.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Imatge del Sector



Àmbit

- > Sector situat al nucli de Camallera, més concretament en el centre-nord del nucli.

Objectius

- > Ordenació d'un vial d'accés a l'entrada fins a la Plaça de la Vila.
- > Obtenció d'una ampliació de la Plaça de la Vila.
- > Ordenació de una connexió Verda ample= 8 metres entre Ajuntament i ZV.

Paràmetres

Classe de sòl	Tipus de Gestió
URBÀ NO CONSOLIDAT	PLA DE MILLORA URBANA
Superfície Total	Sistema d'Actuació
6.512,00 m ²	REPARCEL·LACIÓ MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA
Cessió Aprofitament	Termini d'Execució
10%	1er - 2on - 3er - SEXENNI

Sòl públic mínim	Espais Lliures	Vialitat	Equip. + Serv. Tèc.	Sòl Privat Màxim	Edif. Bruta	Nº Màx Hab.
% mínim	% mínim	% mínim	% mínim	% màxim	m2sostre/m2sòl	Núm Màx Hab.
45%	20%	25%	0%	55%	0,45	12

Interpretació

- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" de la Normativa.
- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquesta Normativa.

Condicions d'Edificació i Ús

- > El polígon queda ordenat amb la clau R5.

Condicions de Gestió i Execució

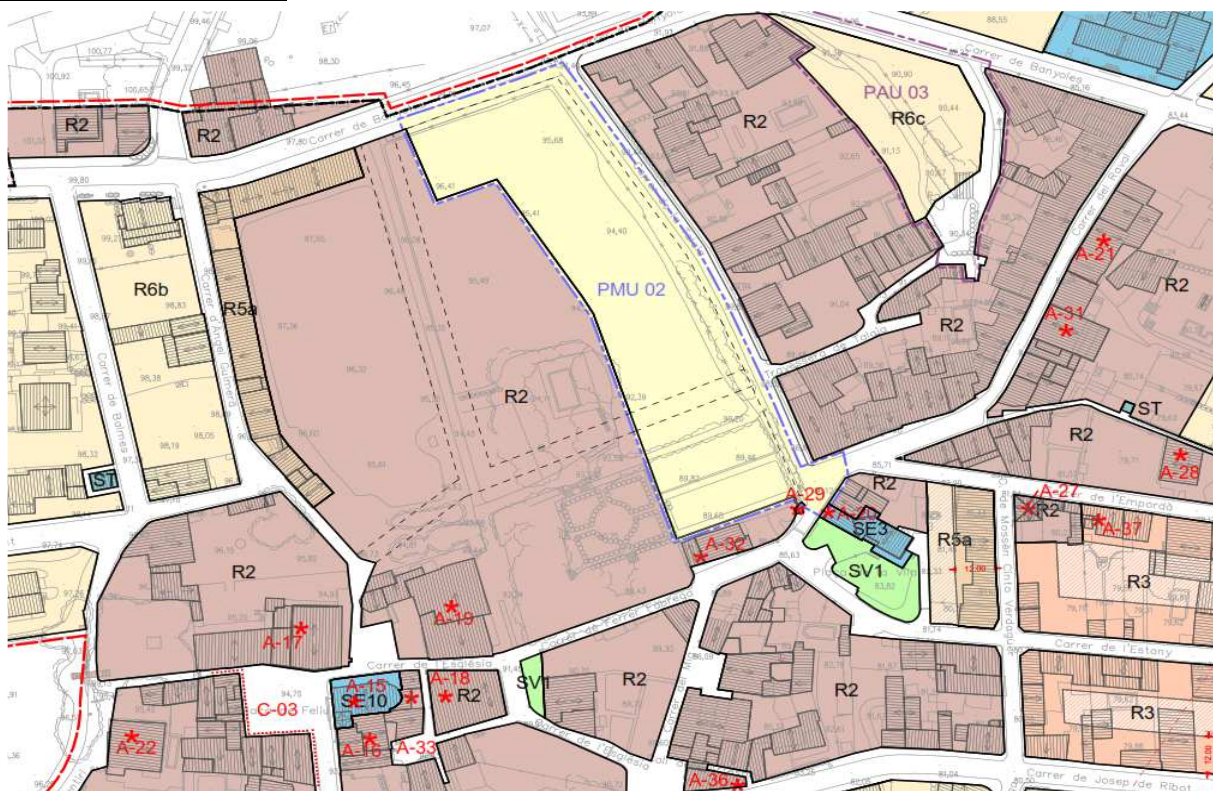
- 1.- Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del Pla de Millora Urbana.
- 2.- Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

3.- Els propietaris del polígon hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació.

Si en el moment que es desenvolupi el sector no es pot garantir la connexió al sistema de sanejament en alta, el propietaris de l'àmbit hauran de preveure una reserva econòmica i d'espai, on s'hi ubicaria un sistema de sanejament autònom en cas que no sigui possible la connexió al sistema de sanejament en alta.

Si en el moment que es desenvolupi el polígon la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Imatge del Sector



Àmbit

- > Sector situat al nucli de Camallera, més concretament en el sud-oest del nucli.

Objectius

- > Compleció sud del municipi amb un vial de tancament del nucli urbà. que connecti el carrer Migdia amb el carrer Nou i el carrer del Cementiri.
- > Urbanització del carrer Migdia.
- > Obtenció d'un espai de cessió de Zona Verda davant de l'Ermida de Sant Sebastià.
- > Implantació d'una Zona Verda com a porta d'accés en el Sòl No Urbanitzable.
- > Ordenació de l'edificació en l'entorn del carrer Migdia.

Paràmetres

Classe de sòl	Tipus de Gestió
URBÀ NO CONSOLIDAT	PLA DE MILLORA URBANA
Superfície Total	Sistema d'Actuació
23.663,00 m ²	REPARCEL·LACIÓ MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA
Cessió Aprofitament	Termini d'Execució
10%	1er - 2on - 3er - SEXENNI

Sòl públic mínim	Espais Lliures	Vialitat	Equip. + Serv. Tèc.	Sòl Privat Màxim	Edif. Brut	Densitat - Nº Màx Hab.
% mínim	% mínim	% mínim	% mínim	% màxim	m2sostre/m2sòl	Núm Màx Hab.
57%	38%	19%	0%	43%	0,30	24

Interpretació

- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 36 "Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons" de la Normativa.
- > Es tindrà en compte les disposicions de l'article 35 "Sostre edificable màxim del sector i del polígon" d'aquesta Normativa.

Condicions d'Edificació i Ús

El polígon queda ordenat amb les claus R5 i R6b.

Condicions de Gestió i Execució

- 1.- Caldrà redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització del Pla de Millora Urbana.
- 2.- Al tractar-se d'un POUM d'un municipi d'escassa complexitat urbanística, en aplicació del que estableix l'article 57.3 de la LUC, resta exempt de l'obligació d'efectuar reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

Àmbit

- > Sector situat en l'est del nucli de Camallera.

Objectius

- > Àmbit que s'ordena a partir de l'antiga ordenació de l'àmbit.
- > La nova ordenació haurà de tenir en compte les edificacions legalment implantades en aquest àmbit en processos urbanístics anteriors.
- > Implantació d'una zona especialitzada de ús residencial reconeguda al PTPCG.
- > Cessió del 15% d'aprofitament mig en compliment de l'article 45.1 del DL 1/2010.
- > Acumulació parcial de la superfície de Sistema d'Equipaments al Sistema de Zones Verdes segons article 64 del DL1/2010
- > Ordenació d'una franja perimetral en les parcel·les pendents de construir amb façana a l'oest. Es preveu una plantació arbrada de millora de la integració paisatgística de les edificacions.
- > Cessió de Zones Verdes i Equipaments
- > Constitució d'una Entitat de Conservació per un període de 5 anys
- > La constitució de la Junta de Conservació pot ésser prorrogable, per acord municipal, per un període màxim de cinc anys més, si a la seva finalització no s'ha arribat al grau de consolidació de l'edificació de 2/3 parts de l'edificació.
- > Totes les parcel·les tindran accés directe a Vial.
- > Ordenar un itinerari paisatgístic de connexió entre el nucli de Lluena i el nucli de Camallera.
- > L'ordenació haurà preveure les franges de 25 metres de protecció contra incendis.
- > Es mantindran els peus forestals dins les futures finques urbanes.

Paràmetres

Classe de sòl	Tipus de Gestió
URBANITZABLE	SECTOR SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
Superfície Total	Sistema d'Actuació
362.415 m ²	REPARCEL·LACIÓ MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA
Cessió Aprofitament	Termini d'Execució
15%	1er - SEXENNI

Sòl públic mínim	Espais Lliures	Vialitat	Equip. + Serv. Tèc.	Sòl Privat Màxim	Edif. Bruta	Nº Màx Hab.
% mínim	% mínim	% mínim	% mínim	% màxim	m2sostre/m2sòl	Num Màx Hab.
24%	14%	9%	1%	76%	0,065	78

(es preveu acumular la cessió d'un 4% d'equipaments com a zona verda en compliment de l'article 54 de la LUC)

Imatge del Sector



Àmbit

- > Sector situat entre el nucli de Camallera i el veïnat de Lluena, al sud de la carretera GI-623, actualment destinats a conreus de regadiu, en forma d'horta.

Objectius

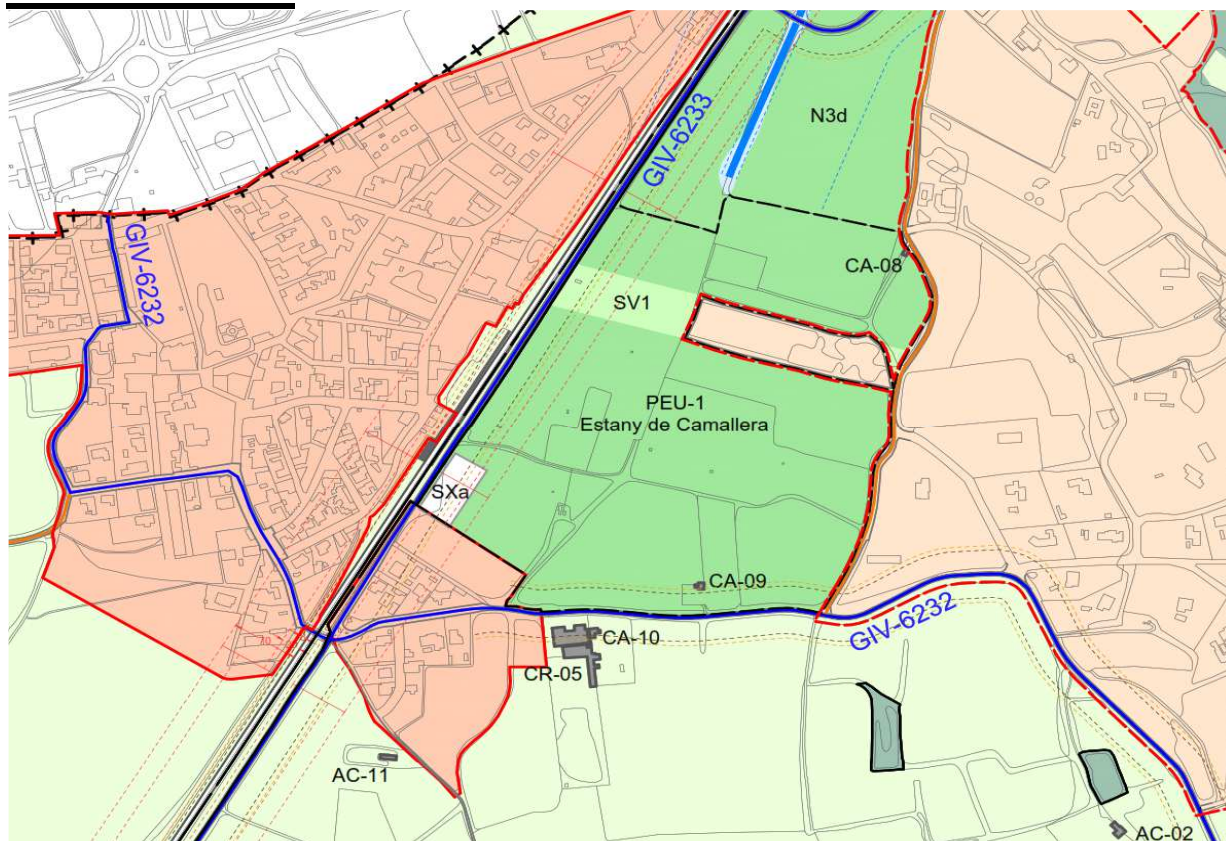
- > Regular usos i edificacions
- > Establir condicions respecte el funcionament i construccions dels horts
- > Establir criteris compositius i paisatgístics.
- > Regular itineraris de connexió i passeig.
- > Definir la transició entre aquest espai i les infraestructures existents.
- > Establir mesures per la resitutció del sòl o integració d'aquelles edificacions impròpies d'aquest espai.

Paràmetres

Classe de sòl	Tipus de Gestió
SÒL NO URBANITZABLE	SECTOR SÒL NO URBANITZABLE
Superfície Total	Sistema d'Actuació
167.072 m ²	REPARCEL·LACIÓ MODALITAT COMPENSACIÓ COOPERACIÓ
Cessió Aprofitament	Termini d'Execució
	1er - 2on - 3er SEXENNI

Sòl públic mínim	Espais Lliures	Vialitat	Equip. + Serv. Tèc.	Sòl Privat Màxim	Edif. Bruta	Nº Màx Hab.
% mínim	% mínim	% mínim	% mínim	% màxim	m2sostre/m2sòl	Num Màx Hab.
						0

Imatge àmbit del Pla Especial



NORMES URBANÍSTIQUES

ANNEX II

CARTA DE COLORS

ANNEX II. CARTA DE COLORS

Aquestes Cartes de colors tenen per finalitat definir una gamma de colors que serveixi de pauta per a l'aplicació dels colors en els edificis de les zones urbanes, i en les situades en sòl no urbanitzable, ja siguin existents, ampliacions o noves construccions.

En les intervencions que es puguin produir sobre edificacions tradicionals existents és important mantenir, sempre que sigui possible, el cromatisme original. A més dels colors recollits en aquesta carta de colors es permeten altres tons si es demostra prèviament la seva preexistència històrica. La tria d'un cromatisme ha de contemplar la variabilitat cromàtica del front de carrer al moment de la intervenció.

En les ampliacions i noves construccions s'haurà d'aconseguir una integració amb l'entorn que no renunciï al llenguatge propi de l'arquitectura actual.

En les intervencions dels diferents elements que conformen les façanes :

- Es tindrà especial cura en valorar la possible diferenciació de motllures, guardapols i altres elements sortints del pla de la façana, cosa que serà preceptiva en la cornisa de remat.
- En general, la resta d'elements de la façana com fusteria, reixes, persianes, canaleres i baixants, etc., es complementaran adequadament al color de la façana.
- Quan es realitzi una reforma parcial d'una façana i no es pinti la totalitat de la mateixa, el color s'aplicarà de manera que s'integri tant per la tonalitat dominant, com per les voladures del mateix amb la resta de l'edifici.

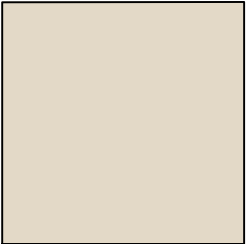
El color dels paraments exteriors de façana, elements de serralleria i la fusteria que vagin pintats s'ajustaran a la següent gamma de colors. Per tal de facilitar l'aplicació dels colors recomanats, s'ha utilitzat diferents sistemes de codificació de colors:

- **A.C.C. (Acoat Color Codification)** de Akzo Nobel, sistema científic que permet definir amb precisió el color, que es classifica en funció de tres criteris (tonalitat, saturació i lluminositat). Aquest sistema permet assignar a qualsevol "nou color" el seu corresponent codi A.C.C., la qual cosa representa una avantatge respecte els sistemes de codificació basats en paletes cromàtiques tancades (Pantone, Münsell, RAL,...). Així mateix permet la reproducció de lots de color (pintura) mitjançant sistemes tintomètrics automatitzats (mixing-machine) que subministren un producte sempre igual, independentment de la quantitat.
- **RAL**, en la carta de colors de fusteria i serralleria s'han representat a la gamma RAL, doncs és el codi que s'utilitza habitualment per les fusteries metàl·liques i la serralleria.
- **RGB i CMYK**, són dos codis utilitzats per diferents programes informàtics, que s'incorporen per facilitar els treballs dels projectistes.
- **Carta de colors pintures M. Vich**

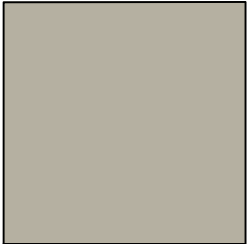
Aquesta carta de colors s'estableix com a referència i es podran modificar lleugerament la tonalitat amb la corresponent validació municipal.

CARTA DE COLORS - POUM DE SAUS, CAMALLERA I LLAMPAIES

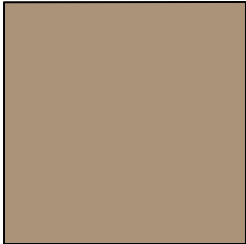
CARTA DE COLORS PELS PARAMENTS DE FAÇANA



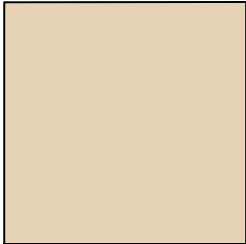
RAL 1013
RGB 227,217,199
CMYK 0/4/12/11
009 Blanc Vell



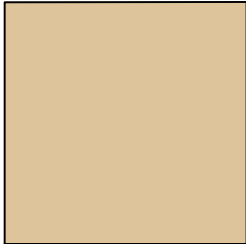
RAL 7032
RGB 181,176,161
CMYK 0/3/11/29
116 Cendra Clar



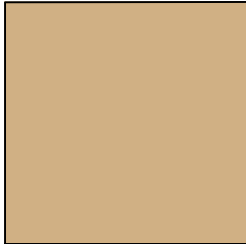
RGB 171,147,121
CMYK 0/14/29/33
008 Cendra



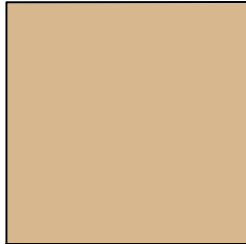
RAL 1015
RGB 230,210,181
CMYK 0/9/21/10
005 Groc de Nàpols clar



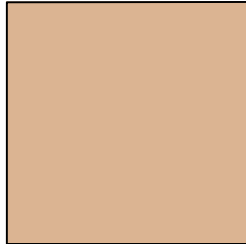
RAL 1014
RGB 221,196,155
CMYK 0/11/30/13
004 Groc Luminós



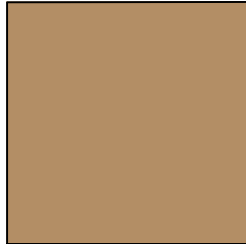
RAL 1001
RGB 208,176,132
CMYK 0/15/37/18
152 Beige



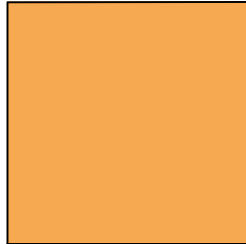
RGB 215,184,142
CMYK 0/14/34/16
608 Terra d'escudella clar



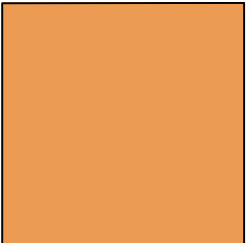
RGB 219,180,146
CMYK 0/18/33/14
603 Rosat de l'Albera



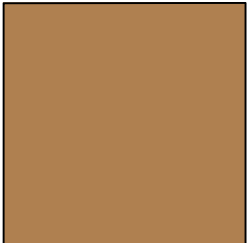
RGB 179,142,101
CMYK 0/21/44/30
607 Ocre de fang



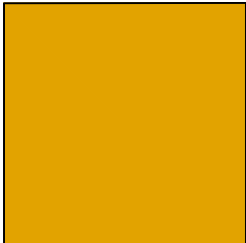
RAL 1017
RGB 246,169,81
CMYK 0/31/67/4
151 Ocre ataronjat clar



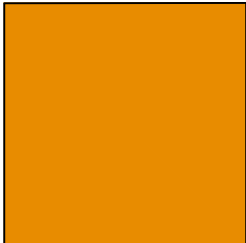
RAL 1034
RGB 235,156,82
CMYK 0/34/65/8
114 Ocre rosaci



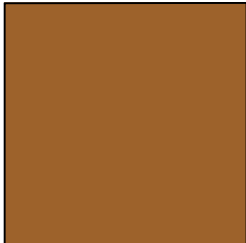
RAL 1011
RGB 175,128,80
CMYK 0/27/54/31
001 Siena Natural



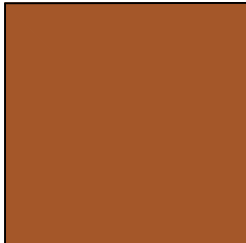
RAL 1032
RGB 226,163,0
CMYK 0/28/100/11
007 Groc Nàpols



RAL 1007
RGB 232,140,0
CMYK 0/40/100/9
002 Ocre indi



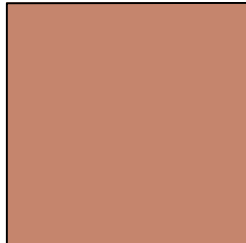
RAL 8001
RGB 157,98,43
CMYK 0/38/73/38
006 Ocre ataronjat



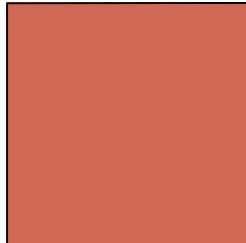
RAL 8023
RGB 164,87,41
CMYK 0/47/75/36
100 Terra de bosc



RAL 8003
RGB 126,75,39
CMYK 0/40/69/51
073 Ombra torrada



RAL 3012
RGB 197,133,109
CMYK 0/32/45/23
092 Terrós clar

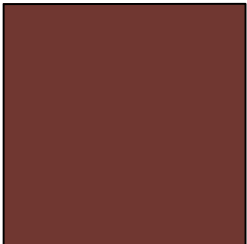


RAL 3022
RGB 207,105,85
CMYK 0/49/59/19
012 Roig pozzuoli

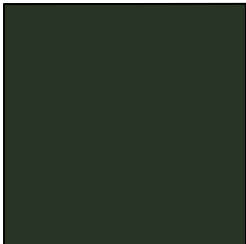


RAL 8004
RGB 141,73,49
CMYK 0/48/65/45
105 Siena cremada

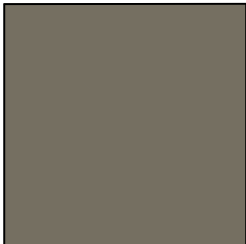
CARTA DE COLORS PER LA SERRALLERIA



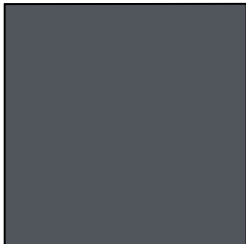
RAL 3009
RGB 112,055,049
010 Roig indi



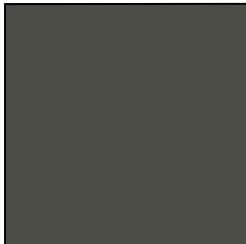
RAL 6007
RGB 040,052,036
024 Oliva profund



RAL 7006
RGB 117,111,097
618 Verd cacera



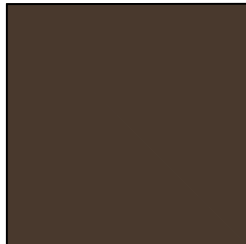
RAL 7015
RGB 081,086,092
211 Gris mig



RAL 7022
RGB 075,077,070
036 Gris de Payne



RAL 7037
RGB 124,127,126
037 Terrós de Van Dyck

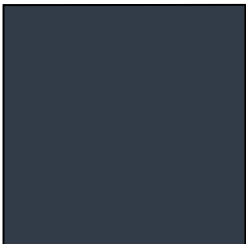


RAL 8014
RGB 073,057,045
033 Havana fosc



RAL 8025
RGB 117,088,071
Caoba

CARTA DE COLORS PER A FUSTERIA



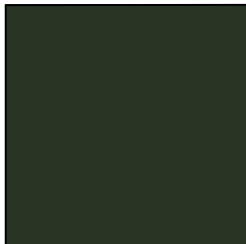
RAL 5008
RGB 049,060,072
308 Blau industrial



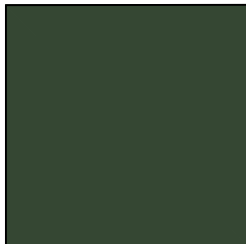
RAL 7012
RGB 087,093,094
Gris basalt



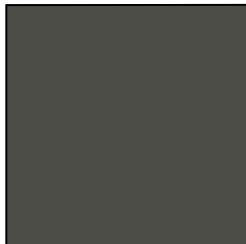
RAL 6003
RGB 053,071,051
616 Verd d'ombra



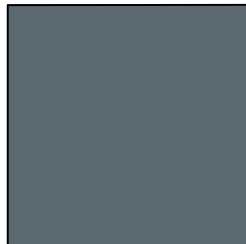
RAL 6007
RGB 040,052,036
024 Oliva profund



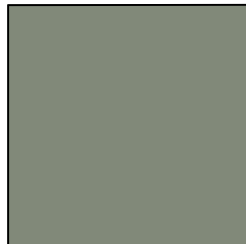
RAL 6020
RGB 053,071,051
027 Verd de crom fosc



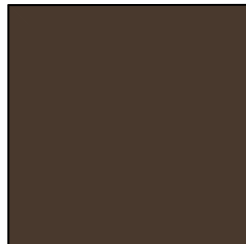
RAL 7022
RGB 075,077,070
036 Gris de Payne



RAL 7031
RGB 093,105,112
307 Blau neutre



RAL 7033
RGB 129,137,121
617 Verd d'alzina



RAL 8014
RGB 073,057,045
033 Havana fosc



RAL 3011
RGB 120,036,035
Vermell bru

NORMES URBANÍSTIQUES

ANNEX III

INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS

INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS

1. Mesures de protecció ambiental

El planejament derivat i les activitats i construccions que es desenvolupin en qualsevol tipus de sòl (urbà i no urbanitzable) hauran de regular i considerar les condicions ambientals aplicables pel desenvolupament dels projectes executius d'acord amb l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE) que acompanya el Pla.

Amb caràcter general es tindrà en compte els següents vectors ambientals:

1. Cicle integral de l'aigua

- a) Les autoritzacions per l'ús de l'aigua s'han d'ajustar a les competències de l'ACA, al procediment establert per la legislació sectorial que regula el domini públic hidràulic, i per la legislació sectorial que regula la intervenció integral de l'administració ambiental.
- b) Serà obligatòria la implantació d'una xarxa de sanejament separativa d'aigües pluvials i residuals (estanca i eficient) en les zones de nova urbanització, i es procurarà efectuar en la renovació de les infraestructures existents. La xarxa d'aigües pluvials, es conduirà a la riera o torrent més proper, i s'arbitraran les mesures adient de senyalització i control per evitar la connexió d'aigües residuals a la mateixa.
- c) Les aigües pluvials de les cobertes, terrasses i paviments, es prohibirà connectar-les a la xarxa de clavegueram, per tal d'evitar sobrecàrregues problemàtiques.
- d) Per reduir o retardar l'entrada de les aigües de pluja a la xarxa de recollida de pluvials, es donarà prioritat a l'ús de paviments porosos, drens amb superfície vegetal, etc.
- e) S'hauran de regularitzar els aprofitaments d'aigua que procedeixin de pous o de lleres públiques. S'estarà al que estableix el RDPH, tenint en compte el RD 606/2003 de 23 de maig pel que es modifica el RDPH i el RDL 1/2001 de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües
- f) Els projectes urbanístics afavoriran la reutilització de les aigües residuals depurades en el propi sector donant compliment al Reial Decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel que s'estableix el règim jurídic de la reutilització d'aigües depurades. També es procurarà incorporar solucions per aprofitar les aigües pluvials o les subterrànies procedents de pous, dels quals la seva utilització estarà supeditada a les autoritzacions administratives corresponents.
- g) Es donarà compliment a les Normes de protecció i addicionals en matèria de procediment per a la protecció de les aigües subterrànies, d'acord amb el que estableix el Decret 476/2004, de 28 de desembre, pel qual es designen noves zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries i el 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.

2. Residus

- a) Caldrà que les activitats generadores de residus utilitzin les millors tecnològiques a l'abast per reduir la producció de residus, garantir la seva valorització i facilitar la recuperació de subproductes.
- b) L'eliminació dels residus no susceptibles de valorització es durà a terme en plantes degudament legalitzades. Els productors de residus de nova implantació hauran de justificar la gestió d'aquests en el tràmit per a la concessió de la corresponent llicència ambiental.
- c) Els nous creixements urbanístics o les zones urbanes subjectes a rehabilitació hauran d'incloure les reserves necessàries per a la recollida selectiva de residus. Els projectes d'urbanització incorporaran dissenys constructius amb criteris de minimització dels residus.
- d) Pel que fa als moviments de terres, el material nou d'aportació haurà de provenir preferentment de la mateixa finca o del propi municipi. Aquestes aportacions hauran de ser les previstes per la

legislació sectorial i prèviament requeriran de la concessió de la llicència municipal. En la urbanització caldrà preveure com a opció preferent la reutilització de les terres en la mateixa obra i, complementàriament, en altres obres autoritzades o en la millora agronòmica de finques rústiques pròximes.

3. Recursos energètics

- a) Els edificis de nova construcció sempre que sigui possible preveuran espais i condicions tècniques suficients per la ubicació d'instal·lacions receptores d'energia solar o altres energies alternatives, que cobreixin les necessitats domèstiques i de serveis propis de l'edificació. En cas d'activitats industrials serà obligatori que incorporin instal·lacions receptores d'energia solar o altres energies alternatives.

Aquestes instal·lacions hauran de preveure la seva integració en el disseny de l'edificació, tenint en compte, en especial, l'impacte estètic i/o visual que puguin produir, especialment en zones amb valors paisatgístics de visuals protegides.

- b) Les noves línies incloses en àmbits o sectors de gestió urbanística seran subterrànies, el cost de llur soterrament anirà a càrrec dels propietaris del sector o del polígon d'actuació urbanística on estigui inclòs.
- c) El nou traçat de línies o la substitució de les existents en sòl urbà es procurarà que també sigui soterrat.
- d) En sòl no urbanitzable, les noves línies de transport elèctric, es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació existents o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls.
- e) En la instal·lació de noves línies elèctriques aèries s'exigirà als seus responsables l'ús de dispositius encaminats a impedir la col·lisió o electrocució d'aus (dispositius salvaocells, aïllament de conductors i altres mesures que es consideren oportunes).
- f) Els centres de transformació previstos en els sectors i polígons que es desenvolupin, preferentment seran soterrats o es situaran en l'espai privat de les noves edificacions, llevat quan es tracti d'operacions de reforma de sectors consolidats per edificacions on resulti inviable la seva ubicació.
- g) Les edificacions i altres elements relacionats amb les xarxes de serveis del sector, tal com podria ser el cas de les estacions transformadores, hauran de ser assumides a l'interior del sector i no s'ha de plantejar la seva externalització al sòl no urbanitzable.
- h) Les instal·lacions i aparells d'enllumenat exterior, tant en espais públics com en parcel·la privada, han de complir amb els requeriments establerts per la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, amb l'objectiu d'estalviar energia i prevenir la contaminació lumínica.
- i) Les instal·lacions i aparells d'enllumenat públic utilitzaran sistemes d'estalvi energètic i que assegurin la mínima contaminació lumínica.
- j) Els projectes d'obres d'urbanització s'ajustaran a allò que disposa la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i el Reglament que la desenvolupa (Decret 82/2005 de 3 de maig), d'acord amb les propostes de zonificació dels mapes de protecció envers la contaminació lluminosa a Catalunya elaborats pel DMAH.

4. Soroll

- a) L'Ajuntament podrà elaborar una ordenança específica de protecció de la contaminació acústica, que fixarà les zones de soroll, les zones d'especial protecció de la qualitat acústica, acústica de règim especial, i els lindars i horaris que regeixen per cada zona, així com els sistemes de mesura i règim de sancions, ajustant-se a les disposicions de la legislació sectorial, Llei 16/2002, de protecció contra la contaminació acústica i el seu reglament, aprovat per Decret 176/2009, de 10 de novembre.

- b) Mentre no s'aprovi l'ordenança els plans derivats han d'assegurar pels edificis d'ús residencial com a mínim els objectius de qualitat acústica corresponents a la seva zona de sensibilitat acústica segons el plànol informatiu corresponent de l'ISA que forma part d'aquest POUM. D'acord amb aquesta zonificació acústica establerta a l'ISA, cadascun dels usos del sòl preexistents o previstos en el Pla haurà de donar compliment als valors límit d'immissió de soroll establerts per la legislació sectorial, per tal de protegir acústicament el seu desenvolupament. Les edificacions sensibles, com ara escoles i serveis sanitaris, també hauran d'assegurar, com a mínim, el compliment d'aquests objectius de qualitat a l'espai interior.

Usos del sòl	Valors límit d'immissió en dB(A)		
	L_d (7h-21h)	L_e (21h-23h)	L_n (23h-7h)
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)			
(A1) Espais d'interès natural i altres	-	-	-
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	60	60	50
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)			
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)			
(C1) Recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3) Àrees del territori afectats per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-

* L_d , L_e i L_n = índexs d'immissió de soroll pel període de dia, vespre i nit respectivament.

Les edificacions sensibles, com ara escoles i hospitals, han d'assegurar, com a mínim, el compliment d'uns objectius de qualitat a l'espai interior, d'acord amb la següent taula:

Ús de l'edifici	Dependències	Valors límits d'immissió		
		$L_{d(8h-21h)}$	$L_{e(21h-23h)}$	$L_{n(23h-8h)}$
Habitatge o ús residencial	Habitacions d'estar	45	45	35
	Dormitoris	40	40	30
Hospitalari	Zones de estada	45	45	35
	Dormitoris	40	40	30
Educatiu o cultural	Aules	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

L_d , L_e i L_n = índexs d'immissió de soroll pel període de dia, vespre i nit respectivament.

- c) Els projectes d'obres d'urbanització s'ajustaran a allò que disposa la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, d'acord amb les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica d'àmbit municipal i les Normes per a les noves construccions en zones de soroll.

5. Mobilitat

- a) Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts per la legislació i normativa d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.
- b) Els projectes d'urbanització concretaran la implantació de les xarxes integrades d'itineraris de mobilitat tova (vianants, bicicletes i transport col·lectiu intramunicipal) als nous sectors respecte a les xarxes existents a l'entorn.
- c) El projecte d'urbanització preveurà les millors condicions de seguretat vial a l'espai públic, tant per a vianants com per a conductors de qualsevol tipus de vehicle de transport.

6. Medi natural

- a) En general per a qualsevol actuació en el sòl no urbanitzable caldrà demostrar que no s'afecten els valors intrínsecs ni la funcionalitat del sòl que han motivat el règim de protecció establert.
- b) Es preveurà una franja d'espais lliures en els límits dels sectors que confronten amb espais fluvials i espais naturals, amb l'objectiu d'assolir una correcta transició entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, relligant els espais oberts amb la xarxa d'espais lliures.
- c) Es restringirà al mínim imprescindible la tala d'arbrat preexistent. Sempre que sigui possible es conservarà i s'integrarà l'arbrat autòcton preexistent en el desenvolupament urbanístic dels nous sectors. Quan es tracti de masses forestals les tals dependran també de les determinacions de de l'administració forestal.
- d) En l'enjardinament dels espais lliures adjacents a espais fluvials i a hàbitats de ribera es potenciarà l'ús d'espècies de ribera autòctones: feixes, oms, avellaners, pollancre, salzes, sargues, etc. i es seguirà el document de "Criteris d'intervenció en espais fluvials" de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- e) Es prohibeixen les plantacions forestals d'eucaliptus (*Eucalyptus* sp.), sens perjudici del que pugui establir l'administració forestal, atenent a les repercussions irreversibles per al medi forestal que aquestes comporten: reducció de la biodiversitat, canvis en l'ecosistema, acidificació del sòl, alta inflamabilitat i increment del risc d'incendi, etc. D'acord amb la Resolució AAR/2999/2007, de 28 de setembre, per la qual es prohibeix la plantació en espais públics d'espècies susceptibles al foc bacterià (*Erwinia amylovora*), a les zones verdes públiques (incloent l'arbrat viari), no es podran plantar espècies dels gèneres recollits al Decret 42/2007, pel que s'estableixen mesures de prevenció del foc bacterià: fruiters de llavor, les plantes ornamentals i silvestres de la família de les rosàcies.
- f) En els enjardinaments públics de les àrees urbanitzades en zones forestals i pròximes a espais fluvials s'utilitzaran espècies autòctones d'origen certificat i adequades a les característiques climàtiques (xerojardineria). S'hi prohibeix l'ús d'espècies amb demostrat comportament invasor llistades en el Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost, pel qual es regula el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores.
- g) En els moviments de terres es conservarà la terra vegetal decapada en acopis per a la seva posterior utilització en la fase de restauració i revegetació, és a dir, es reutilitzaran els horitzons superiors de sòl d'alt valor agronòmic per a les actuacions que comportin revegetació (zones verdes, espais lliures, etc).

7. Riscos naturals

- a) Els documents de planejament derivat dels sectors que confrontin o incloguin cursos fluvials, hauran d'incloure l'avaluació de risc hidrològic respecte a les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials per tal de confirmar les propostes del planejament derivat i determinar, si calen, modificacions i/o actuacions d'infraestructura hidràulica i/o mesures de protecció passiva necessàries.
- b) Per a la prevenció d'incendis forestals es donarà compliment a les determinacions establertes per la legislació sectorial vigent (Decret 64/1995, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, Decret 130/1998, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals en les àrees d'influència de carreteres, Decret 123/2005, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, i la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic). De forma general, aquestes mesures es resumeixen en:
 - Dotar de franges perimetrals de protecció de 25 m d'amplada lliures de vegetació seca o morta i amb massa arbòria aclarida per a la prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions amb o sense continuïtat immediata amb la trama urbana, en els nuclis urbans, en edificacions i en instal·lacions situades en terrenys forestals.

- Mantenir el terreny de les parcel·les no edificades lliure de vegetació seca i massa arbòria aclarida.
 - Disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis. La xarxa d'hidrants d'incendis distribuïda pels nuclis urbans han de complir amb una distància reglamentària de 200 metres.
 - Mantenir nets de vegetació seca tots els vials, tant els interns com els d'accés i les cunetes.
 - Es prioritzaran i conservaran, tant en els enjardinaments com en la franja perimetral de seguretat dels nous sectors urbanístics (de 25 m aprox.) les espècies de baixa inflamabilitat llistades en l'Annex V.II Espècies de baixa inflamabilitat de les presents Normes urbanístiques.
- c) En el cas que l'anàlisi dels riscos geològics determini zones afectades per un risc geològic (zones amb susceptibilitat), que coincideixin amb zones on es prevegi alguna actuació urbanística, caldrà la realització d'un estudi de detall que determini el grau de perillositat del fenomen o fenòmens involucrats.
- d) Els terrenys de pendent superior al 20%, d'acord amb les bases cartogràfiques "Mapa de sòls de pendent superior al 20% del Institut Cartogràfic de Catalunya" quedaran excloses de l'edificació tal com estableix l'article 7.1b) del RLU.

2. Mesures de protecció ambiental per a les noves edificacions

Les noves edificacions hauran de seguir els següents requeriments constructius:

- a) Per minimitzar la demanda energètica dels edificis i racionalitzar al màxim l'eficiència dels serveis energètics, els projectes bàsics d'edificació procuraran aplicar criteris bioclimàtics.
- b) Es procurarà maximitzar la generació d'energia amb recursos renovables.
- c) Les edificacions incorporaran mesures per a l'estalvi en el consum d'aigua.
- d) Es preveurà, en la mesura que sigui possible, la reutilització de les aigües grises de les edificacions per a usos domèstics no potables de l'aigua. S'estarà a allò establert en el Reial decret 140/2003 i el Reial decret 1620/2007 pel que fa als criteris sanitaris d'aquests aprofitaments alternatius.
- e) A part de donar compliment a les mesures establertes pel Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis i del Codi Tècnic de l'Edificació, es procurarà incorporar dissenys constructius amb criteris de minimització dels residus.
- f) Totes les edificacions, i especialment les estàncies interiors sensibles al soroll, s'adequaran a les condicions constructives necessàries pel compliment del document bàsic DB-HR "Protecció enfront al soroll", del Codi Tècnic de l'Edificació.

3. Indicadors ambientals

Pel control de l'aplicació de les mesures ambientals i la verificació del compliment dels objectius ambientals, el promotor dels sectors urbanístics a desenvolupar mitjançant planejament derivat hauran d'executar el Programa de vigilància ambiental (PVA) previst a l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE) que acompanya aquest POUM. El Programa de vigilància ambiental (PVA) requereix del càlcul d'indicadors ambientals per a cada fase de desenvolupament del Pla. El Programa de vigilància ambiental (PVA) ha de cobrir el control i la supervisió de la documentació de la fase de planejament i redacció del projecte urbanístic, el control i l'assistència en obres i el control i seguiment en la fase d'explotació.

El càlcul dels indicadors del PVA ha de permetre mesurar si el nivell de desenvolupament del Pla és ambientalment satisfactori, i, si s'escau, ha de permetre reformular els objectius i les mesures establertes per l'Estudi Ambiental Estratègic.