

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE TERRITORI

EDICTE de 10 d'agost de 2023, sobre un acord de la Comissió de Territori de Catalunya referent al municipi de Figueres.

La Comissió de Territori de Catalunya, en la sessió de 31 de juliol de 2023, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2014/055073/G

Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de Figueres

La Comissió de Territori de Catalunya acorda:

- 1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal de Figueres, promogut i tramès per l'ajuntament.
- 2 Manifestar que el document del Pla d'ordenació urbanística municipal ha estat sotmès al tràmit ambiental preceptiu previst a l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, la qual cosa ha estat considerada prèvia la seva aprovació definitiva, d'acord amb el que disposa l'article 25.7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- 3 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
- 4 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Figueres.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebi la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, dipositat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, tal com estableix l'article 103, apartats 1 i 2, del Text refós esmentat.

S'inclou, a continuació, l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat, amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei

CVE-DOGC-A-23222012-2023

d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2014/55073/G&set-locale=ca>

La consulta de l'expedient administratiu es podrà fer, presencialment, en qualsevol dels serveis territorials d'Urbanisme, de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres feiners.

Barcelona, 10 d'agost de 2023

Mercè Albiol i Núñez

Secretària de la Comissió de Territori de Catalunya

Annex

Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal de Figueres

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU_cat.pdf](#)

(23.222.012)

NORMATIVA URBANÍSTICA

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE FIGUERES

TÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I - NATURALESA I ABAST DEL POUM

Article 1. Objecte i àmbit territorial

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), del qual formen part aquestes Normes Urbanístiques, constitueix l'instrument d'ordenació urbanística integral de tot el territori comprès dins del terme municipal de Figueres, d'acord amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.

Article 2. Marc legal

1. El POUM s'ha redactat de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística i, en particular, de conformitat amb:
 - El Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, i les seves modificacions posteriors (Llei 3/2012, de 22 de febrer).
 - El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU)
 - El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU)
 - El Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, en allò que no és competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya.
2. En tot allò que no preveuen aquestes Normes Urbanístiques i els altres documents que integren el POUM, s'hi aplicarà la normativa vigent en matèria d'urbanisme així com la normativa sectorial que resulti aplicable per raó de la matèria de que es tracti.
3. Les referències que fa el present POUM a la legislació, s'han d'entendre referides a la normativa actualment vigent o als preceptes que en un futur la puguin substituir.

Article 3. Obligatorietat i publicitat

1. Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del POUM i, especialment, les d'aquestes Normes Urbanístiques. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-s'hi, segons allò que preveu la legislació urbanística vigent. Qualsevol disposició municipal que reguli l'ús del sòl haurà de ser concordant amb les determinacions del POUM i la legislació urbanística i sectorial vigent.
2. Serà nul·la de ple dret, qualsevol dispensa que es pugui atorgar en aplicació i execució del POUM.
3. Aquest Pla, les seves normes urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics i accessibles. Són també públics els instruments urbanístics que s'aprovin en desenvolupament del present POUM així com els convenis urbanístics.
4. Els ciutadans tenen dret a accedir a la informació urbanística i la seva avaluació ambiental així com a participar en la ordenació, gestió i execució urbanística. L'ajuntament facilitarà el seu accés així com a respondre per escrit les consultes i emetre els certificats d'aprofitament o règim urbanístic, en els termes i l'abast segons disposa la normativa aplicable.

Article 4. Iniciativa i competències

1. L'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin correspon així com les modificacions, en primer lloc i prioritàriament, a l'Ajuntament com administració actuant, sens perjudici de les competències que

legalment tenen reconegudes altres administracions i organismes de caràcter públic i sense perjudici de la participació de la iniciativa privada en els termes definits per la legislació urbanística vigent.

2. L'Ajuntament exercirà les competències d'aprovació definitiva dels plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i plans de millora urbana que preveu la legislació vigent.

Article 5. Vigència i revisió del POUM

1. El POUM entra en vigor a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes Normes Urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència indefinidament, sens perjudici de la seva revisió.
2. S'haurà de procedir a la revisió del POUM un cop complerts 18 anys de la seva vigència sens perjudici de la seva revisió anticipada d'acord amb el que disposi la legislació vigent.
3. En tot cas s'haurà de procedir a la seva revisió quan es produeixi algun dels supòsits següents:
 - a. Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest POUM i les necessitats reals de sòl per a crear habitatge o per a l'establiment d'activitats econòmiques que no puguin resoldre's a partir de modificacions puntuals.
 - b. Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori.
 - c. Quan la normativa aplicable així ho estableixi, o ho requereixi l'adaptació de la ordenació territorial, sectorial o urbanística aplicable al municipi de Figueres.
 - d. S'escaurà la seva revisió un cop complerts els 18 anys de la seva vigència, sens perjudici de la seva revisió anticipada d'acord amb el que disposa la legislació urbanística.

CAPÍTOL II – CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM

Article 6. Contingut

1. El POUM està integrat pels següents documents:
 - a. Memòria d'informació urbanística. Anàlisi i diagnosi
 - b. Memòria justificativa de l'Ordenació.
 - c. Agenda i avaluació econòmica.
 - d. Informe de sostenibilitat econòmica
 - e. Normes urbanístiques
 - f. Catàleg de béns a protegir
 - g. Catàleg de masies i cases susceptibles de reconstrucció i rehabilitació en sòl no urbanitzable
 - h. Estudi Ambiental Estratègic (EAE)
 - i. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG)
 - j. Memòria social (MS)
 - Plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori
 - Documents complementaris:
 - Estudi d'inundabilitat
 - Estudi de riscos geològics
 - Informes tècnics de la suficiència de serveis d'aigua i sanejament
2. Tenen la consideració de documents normatius:
 - Plànols d'ordenació
 - Normes Urbanístiques
 - Catàleg de Béns a Protegir
 - Catàleg de Masies i Cases rurals
3. Formen part també del contingut general del POUM:
 - Document compendiari i resum de l'abast de les determinacions del POUM

Article 7. Interpretació

1. Les determinacions del POUM, i concretament de les presents Normes Urbanístiques, s'interpretaran d'acord amb l'esperit, els criteris, les finalitats i els objectius que el mateix Pla pretén aconseguir en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius i tenint en compte que és un objectiu essencial del POUM la garantia del desenvolupament urbanístic sostenible del municipi, fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat, així com la resta de drets constitucionalment connexos i evitar la especulació. En cap cas aquest POUM no es podrà interpretar de forma que contradigui la legislació vigent.
2. Les presents Normes Urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, prevalen, en cas de contradicció, sobre la resta de documents que integren el POUM i les contradiccions entre les Normes Urbanístiques i els plànols d'ordenació o les imprecisions que es puguin derivar d'aquests documents, es resoldran d'acord amb les regles d'interpretació contingudes a la normativa urbanística de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental tot aplicant els principis generals del dret i d'interpretació integrada de les normes.
3. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixin les normes urbanístiques, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.
4. Quan existeixin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, s'atendrà a les previsions dels plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petita), és a dir, aquells en què la definició sigui més detallada. El planejament derivat i els instruments de gestió urbanística podran fer els ajustos precisos, amb el suport dels estudis topogràfics adients, per tal d'ajustar llurs determinacions segons la superfície real dels terrenys.
5. La delimitació de sectors, àmbits de plans especials urbanístics i de plans de millora urbana, polígons d'actuació, zones i sistemes d'aquestes normes, podrà ser precisada o ajustada en els instruments urbanístics que desenvolupin el POUM, tenint en compte acumuladament:
 - a. que els ajustaments que es produeixin hauran d'obeir a: alineacions o línies d'edificació vigents; característiques topogràfiques dels terrenys; límits de la propietat rústica o urbana; i existència d'elements d'interès que ho justifiquin.
 - b. que els ajustaments no podran comportar augments o disminucions en més o en menys d'un cinc per cent respecte a les superfícies delimitades als plànols d'ordenació d'aquest POUM.
6. Les referències del POUM relatives a àmbits externs al terme municipal, s'han d'entendre únicament com a indicatives.

Article 8. Programació del POUM

1. L'Agenda del POUM estableix l'ordre de prioritats per a l'execució de les actuacions que es consideren estratègiques. El desenvolupament de l'ordenació establerta pel POUM s'haurà de dur a terme ajustant-se a les prioritats fixades en l'Agenda del present POUM, i en el cas que s'aprovi un Programa d'Actuació Urbanística Municipal, el desenvolupament del POUM haurà d'adequar-se al mateix.
2. Les actuacions de promoció pública municipal programades a l'Agenda, podrà ser objecte de modificació i, si s'escau, anticipar-se, en funció de les disponibilitats pressupostàries i els plans i programes d'inversions que s'aprovin amb els pressupostos municipals, d'acord amb el que disposa l'article 166 del text refós de la Llei d'hisendes locals.
3. Les actuacions programades a l'Agenda que es desenvolupen sota la modalitat de reparcel·lació per compensació bàsica, tenen caràcter indicatiu, i no limiten les facultats dels propietaris del sòl dels respectius polígons, a la transformació i desenvolupament de cadascun d'ells.
4. A través del Pla local de l'habitatge, d'acord amb la normativa sectorial, es concretaran, si s'escau, les propostes i compromisos municipals de manera coordinada amb les polítiques d'habitatge i recursos de la Generalitat.

Article 9. Modificació

1. Qualsevol alteració de les determinacions del Pla que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article 5. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

TÍTOL SEGON – DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM**CAPÍTOL I – FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS****Article 10. Règim General**

1. Amb l'objectiu de desenvolupar l'ordenació del POUM, es formularan, d'acord amb allò establert per la legislació urbanística, plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana i ordenances reguladores específiques.
2. L'Ajuntament vetllarà especialment per la coordinació de les determinacions dels diferents sectors de planejament, especialment quan siguin redactats per la iniciativa privada.

Article 11. Desenvolupament del POUM en sòl urbà

El desenvolupament del POUM en sòl urbà s'efectuarà:

- Directament, en aplicació de les determinacions del POUM que siguin susceptibles de ser aplicades i executades de manera directa per no requerir d'altres precisions que les ja contemplades.
- A través de les figures de planejament derivat en sectors del sòl urbà previstos al POUM a través de la formulació de plans de millora urbana que tenen per objectiu l'acompliment de les transformacions previstes en el present POUM. Els PMU es regeixen pel què estableix al respecte la legislació urbanística vigent i les fitxes individuals de la present Normativa.
- A través de plans de millora urbana per a àmbits determinants per a la regulació de l'ús del subsòl, amb la possibilitat d'aprofitament privat en tot o en part, així com per al subsòl vinculat a l'ús públic o de serveis públics.
- A través de plans de millora urbana per a l'acompliment d'operacions de millora urbana no contemplades al planejament urbanístic general que no alterin els usos principals, ni els aprofitaments ni les càrregues urbanístiques ni l'estructura fonamental contemplada al POUM.
- A través d'altres instruments de planejament derivat que resultin adequats d'acord amb el que preveu la normativa urbanística i la sectorial aplicable.

Article 12. Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable

1. El sòl urbanitzable es podrà desenvolupar per mitjà de plans parcials urbanístics en el cas de ser delimitat, i de plans parcials de delimitació en el cas de ser no delimitat.
2. En els casos en que el propi POUM estableixi una ordenació detallada d'un sector de sòl urbanitzable no caldrà la redacció de planejament derivat.
3. Els sistemes generals es podran desenvolupar sense disposar del planejament derivat aprovat, quan sigui definida la seva situació i destí al planejament general en els termes establerts per a l'ocupació directa a l'article 156 del TRLU o norma que el substitueixi.
4. En aquests sectors el planejament derivat podrà, de manera motivada, establir el deure de conservació de la urbanització, una vegada rebudes les obres d'urbanització per l'administració actuant, a càrrec dels propietaris del sector, i l'entitat de conservació, fins a la consolidació de l'edificació del sector en dues terceres parts i en un termini màxim de 5 anys a partir de la recepció, total o parcial, de les obres d'urbanització, prorrogable per un període de cinc anys més, si a la seva finalització no s'ha arribat al grau de consolidació de l'edificació indicat, d'acord amb el que disposa l'article 68.7 del RLU

Article 13. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del POUM que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata, sens perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial vigent.
2. No obstant això, es podran formular plans especials urbanístics de desenvolupament que tinguin per objecte la protecció del medi natural i del paisatge, els espais agrícoles i forestals, els espais fluvials i les vies de comunicació, la regulació de l'activitat turística i educativa en relació amb el medi natural i la millora del medi rural, per a la regulació de les masies i cases rurals i per a tots aquells aspectes que preveu la legislació urbanística vigent.

3. Les actuacions autoritzables, per resultar compatibles amb el règim d'usos i obres previstos al POUM, no requeriran d'un planejament especial previ per a ser autoritzats sempre que la normativa urbanística o sectorial aplicable no l'exigeixi. Totes les actuacions amb afectacions sobre el paisatge requeriran d'un estudi d'impacte paisatgístic previ a la seva autorització i, si s'escau, de l'informe d'impacte i integració paisatgística previ, corresponent.
4. Es podran formular plans especials urbanístics autònoms per a implantar en el territori infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o d'equipament comunitari, de caràcter general o local d'acord amb l'article 68 del TRLU o norma que el substitueixi, sense possibilitat d'alterar la qualificació del sòl si ja ha estat reservat o qualificat pel planejament general a altres sistemes generals.
5. Els Plans Especials esmentats en els apartats anteriors no podran alterar les determinacions del POUM, llevat que tinguin per objecte regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús que puguin perjudicar o implicar transformació de la destinació del sòl segons el Pla, i/o augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.
6. Els Plans Especials de qualsevol tipus, fins i tot els d'àmbit supramunicipal, que persegueixin objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest Pla.
7. El sòl no urbanitzable que és objecte de protecció especial, de protecció territorial i el que és de valor agrícola i paisatgística pot ser objecte dels plans especials de protecció del paisatge i millora del medi natural, en funció del seu règim i característiques. Entre ells, podran ser objecte de regulació d'un pla especial:
 - L'espai fluvial al llarg del riu Manol, a l'objecte de preservar i mantenir la seva funció de connector biològic i els seus valors ambientals i paisatgístics.
 - L'espai de valor i interès agrari que ha de ser objecte d'especial protecció amb l'objectiu de fomentar i incentivar les activitats agrícoles així com les bones pràctiques en l'ús del sòl i de l'aigua i la implantació de la agricultura ecològica, evitar la seva fragmentació i potenciar el seu valor econòmic, ambiental i paisatgístic.
 - El sòl objecte de parcel·lacions rurals, ocupat amb edificacions, construccions i tanques amb tipologies residencials a la zona d'horts del pla dels Hostalets, a la zona paral·lela al traçat del ferrocarril fins a Sant Pau de la Calçada, i en d'altres àrees ocupades per aquests horts, amb l'objectiu comú de la seva recuperació paisatgística i potenciació de l'ús agrari i horticola evitant usos i tipologies incipients de caràcter residencial.

Article 14. Plans especials urbanístics

1. Es podran formular i aprovar plans especials urbanístics no previstos sempre i quant continguin les determinacions i la documentació prevista en la legislació urbanística vigent.
2. Els plans especials urbanístics hauran de preveure, si s'escau, la delimitació de polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat aplicable a cadascun, quan no vingui establerta en aquest POUM.
3. També podran delimitar àrees destinades al patrimoni públic del sòl i d'habitatge, àrees de tanteig i retracte i àrees per adquirir béns i drets determinats que hi són compresos, per a integrar-los al patrimoni municipal del sòl i l'habitatge o mobilitzar i promoure, de manera efectiva, els usos d'habitatge, per l'adquisició pública o la mobilització de drets sobre habitatges desocupats de manera permanent i injustificada per resultar incompatible amb els usos residencials, per l'incompliment dels terminis d'edificació, l'incompliment del deure de conservació o rehabilitació, davant de construccions paralitzades, ruïnoses, derruïdes o inadequades a l'indret, a l'objecte, ja sigui, de fer efectius els usos residencials de primera residència, ja sigui incrementar l'habitatge d'ús o de titularitat pública o incloure'ls en algun dels règims de protecció pública de l'habitatge, ja sigui per a evitar l'incompliment de la funció social de la propietat, d'acord amb el que preveu la normativa urbanística o sectorial de l'habitatge.
4. També es podran formular plans especials urbanístics a l'objecte de la preservació del paisatge als accessos al nucli urbà, per a incloure-hi el soterrament de línies elèctriques i la integració paisatgística de les casetes amb transformadors, la previsió de vials per al trànsit de diferent tipus d'usuaris, l'eliminació gradual de rètols publicitaris i dels suports obsolets, la regulació de tanques, la regulació de mides, colors, materials i formes de senyalització i de la retolació comercial, la incorporació d'arbrat i la rehabilitació d'elements patrimonials. (article 3.4. Directrius QP2, apartat 4. PTPCG).

Article 15. Projectes d'urbanització i obres ordinàries

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions del POUM i dels plans urbanístics derivats en els àmbits d'actuació urbanística d'acord amb les determinacions de l'article 72 del TRLU o norma que el substitueixi. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen i han de contenir la documentació prevista a la legislació vigent.

2. Els projectes d'obres ordinàries podran executar actuacions aïllades no incloses en àmbits d'actuació per a la execució de determinacions concretes del sistema viari i de serveis tècnics en execució del planejament. Hauran d'incorporar a la memòria la justificació de la seva compatibilitat i no alteració de les determinacions urbanístiques, en qualsevol cas.
3. Per a la publicació de l'aprovació definitiva dels plans urbanístic derivats i dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada, és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12 % de les obres d'urbanització i de connexió de serveis, d'acord amb el que disposa l'article 107 del TRLU. Pel cas de llicències urbanístiques d'edificació de terrenys que no han assolit la condició de solar degut a la manca d'urbanització, o bé de terrenys compresos en polígons d'actuació, o bé de terrenys compresos en sectors, es poden concedir les llicències d'edificació condicionades a l'execució simultània de les obres d'urbanització (art. 39 (RPLU). La quantia de la garantia ha de comprendre el 100% del cost de les obres d'urbanització pendents d'execució necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar (art 40 RPLU)

Article 16. Catàlegs

1. Com a document d'aquest POUM s'inclou el Catàleg de Béns a Protegir en el qual s'hi relacionen aquelles construccions, edificis, jardins o altres elements que, en virtut de les determinacions d'aquest POUM han de ser objecte de protecció.
2. Així mateix, també s'inclou el Catàleg de Masies i Cases rurals susceptibles de reconstrucció i/o rehabilitació.,

CAPÍTOL II – INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA

Article 17. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

D'acord amb allò que disposa aquest POUM, la seva execució es realitza bé mitjançant la gestió integrada per polígons d'actuació urbanística complets, o bé mitjançant la gestió aïllada, en aquells supòsits en què no s'hagi delimitat un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística. Llevat que en un sector es delimiti més d'un polígon d'actuació urbanística es presumirà que la delimitació de cada sector es correspon amb la de un únic polígon d'actuació urbanística.

Article 18. Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució dels polígons d'actuació urbanística delimitats per aquest POUM, pel Programa d'Actuació Urbanística Municipal, pel planejament derivat o pel procediment previst a la legislació urbanística vigent (llevat que resulti innecessària i l'Ajuntament així ho acordi expressament) té lloc mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació següents:
 - a. De reparcel·lació.
En les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació o per sectors d'urbanització prioritària.
 - b. D'expropiació.
2. En aquells casos en què aquest POUM no ho prevegi, el sistema d'actuació dels polígons serà el de reparcel·lació per compensació bàsica, sense perjudici de que l'Administració actuant, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat, determinar el sistema d'actuació i la modalitat aplicable, segons les necessitats, mitjans econòmic-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin, seguint el procediment establert segons la legislació urbanística vigent.
3. Els sistemes d'actuació i les seves modalitats es poden alterar mitjançant el procediment previst a la legislació urbanística vigent, sense que sigui necessària la modificació del planejament urbanístic que els hagi establert.

CAPÍTOL III – INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE**Article 19. Patrimoni públic de sòl i d'habitatge**

1. El Patrimoni públic de sòl i d'habitatge de titularitat municipal està integrat pels béns immobles de caràcter patrimonial obtinguts per donació, cessió o per expropiació urbanístiques, pels béns immobles de caràcter patrimonial adquirits amb recursos derivats de la gestió o alienació d'aquest patrimoni, i per aquells altres béns immobles, també de caràcter patrimonial, que l'Ajuntament decideixi incorporar-hi. També formen part d'aquest patrimoni específic, afectat i diferenciat de la resta, els recursos econòmics que determina la legislació urbanística vigent. La finalitat específica dels béns, drets i recursos econòmics que l'integren, llevat d'acord plenari exprés i motivat optant per altres finalitats puntuals permeses legalment, és la de fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.
2. El Patrimoni públic de sòl i d'habitatge de titularitat municipal pot ser gestionat per qualsevol de les formes admeses per la legislació de règim local.
3. D'acord amb la legislació sectorial d'habitatge l'ajuntament pot formular un pla local d'habitatge en el que es determinen les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge i són la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat. El pla local d'habitatge té una vigència de sis anys, sens perjudici que es pugui ampliar l'anàlisi i plantejar actuacions amb un termini més llarg. Un cop transcorreguts els sis anys, el pla s'ha de revisar.

Article 20. Gestió de l'habitatge protegit

Els instruments de planejament derivat, tant en sòl urbà no consolidat, com en sòl urbanitzable, podran fixar el terminis per iniciar i finalitzar l'edificació.

En absència d'aquests terminis al planejament derivat, i atenent a situació del municipi de Figueres com a municipi amb necessitats acreditades d'habitatges residencials, els terminis per a iniciar l'edificació, o rehabilitació, seran d'un màxim de 18 mesos i d'un màxim de 4 anys per a finalitzar-los, ambdós terminis des de la referida data de recepció de la urbanització o des del moment en què el terreny assoleixi la condició de solar, entenent per aquesta data final la data de presentació dels documents que acrediten la primera ocupació.

Article 21. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública

Tant en sòl urbà no consolidat, en els polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat i sectors de planejament derivat, com en sòl urbanitzable, s'haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl on es pugui localitzar, com a mínim, el percentatge de sòl que estableix aquest POUM per a cada àmbit i com a mínim el sòl corresponent al 30% del sòl que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats preferentment i majoritàriament al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

En les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, els terrenys cedits en concepte de sòl d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta i destinats a aquesta finalitat s'han de reservar al règim de lloguer, dret de superfície o a altres formes de cessió d'ús, d'acord amb el que disposa l'article 46 del TRLU.

S'identifiquen en els plànols d'ordenació afegint el codi "hp" a la seva clau urbanística corresponent.

Article 22. Àrees de tanteig i retracte

1. Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius, l'Ajuntament podrà delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, que correspon al mateix ajuntament, a les entitats urbanístiques especials o a l'administració actuant.
2. La delimitació d'aquestes àrees requerirà d'un projecte de delimitació que es regirà segons allò establert per la legislació urbanística vigent, si estan previstes al planejament general o derivat. Altrament es delimitaran a través d'un pla especial.

Article 23. Registre municipal de solars sense edificar

1. L'ajuntament crearà el registre municipal de solars sense edificar, de conformitat amb les disposicions de la legislació urbanística vigent i atenent als terminis per a la edificació o rehabilitació que s'estableixen al planejament general o derivat.
2. En defecte de l'establiment d'aquests terminis, per al sòl urbà consolidat i pel no consolidat que no es trobi inclòs en un polígon d'actuació urbanística el termini per a edificar els solars i situacions que s'hi equiparen d'acord amb la normativa urbanística que regula aquest registre especial, serà de 5 anys des de la data de l'entrada en vigor del POUM, per a la implantació dels usos residencials. Transcorregut aquest termini els solars inclosos i pels que s'hagi declarat l'incompliment de la obligació d'edificar, els nous adquirents disposaran d'un nou termini màxim per a edificar o rehabilitar, de 3 anys. I davant d'incompliments successius, els períodes per a edificar seran, cadascun d'ells de 3 anys.
3. També s'inclouran a aquest registre les construccions existents dins de polígons en les situacions descrites a l'apartat següent que s'hagin de mantenir i no resultin incompatibles amb el desenvolupament del polígon o aquest sigui objecte de reparcel·lació econòmica. També hi estaran compresos els solars o edificacions en sòl urbà no consolidat, no inclosos en un polígon d'actuació urbanística, encara que no s'hagi acomplert la obligació de cessió a la que es refereix l'apartat 2 de l'article 44 del TRLUC.
4. Es consideren criteris prioritaris per a inscriure finques al Registre els solars que siguin susceptibles de ser edificats immediatament, d'acord amb el planejament urbanístic general o derivat en què hi hagi construccions paralitzades, ruïnoses, derruïdes o inadequades a l'indret o per l'incompliment del deure de la propietat de dedicar els habitatges a usos compatibles. A aquests efectes és un ús incompatible amb el planejament, quan aquest assigna l'ús residencial, els habitatges que estiguin desocupats de manera permanent i injustificada d'acord amb la normativa d'habitatge i s'hagin incomplert el requeriment de l'administració per a que cessi dita situació. La inscripció es produirà, prèvia audiència a l'interessat, a partir de l'esmentat incompliment.
5. Es consideren també criteris prioritaris per a inscriure finques al Registre els següents:
 - a. La permanència de solars sense edificar al sòl urbà consolidat, la qualificació dels quals permeti construir plurihabitatge.
 - b. L'incompliment d'ordres d'execució d'obres de conservació o rehabilitació requerides per la protecció del patrimoni arquitectònic.
 - c. Habitatges o construccions destinades a l'habitatge però degradats o vandalitzats, en estat d'abandó o estructures construïdes i no finalitzades, amb llicència caducada o sense pròrroga per a finalitzar-les.
 - d. Habitatges que requereixin de la seva rehabilitació, o no disposin de les condicions mínimes d'habitabilitat, quan l'import d'execució de les obres o instal·lacions per assolir dites condicions superi el 50% de l'import de l'obra nova.
 - e. Els habitatges declarats en ruïna i s'hagi incomplert el requeriment o el termini per a edificar o rehabilitar.

CAPÍTOL IV – INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL**Article 24. Actes subjectes a llicència municipal**

1. Estan subjectes a llicència municipal o comunicació prèvia tots els actes a què es refereix la legislació urbanística en vigor que es realitzin en el terme municipal. En qualsevol cas, és necessari obtenir llicència municipal o comunicació prèvia per a l'obertura de camins i senders, per a la tala d'arbres i, en general, per a qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
2. L'obligació d'obtenir, prèviament, la llicència o d'efectuar la comunicació prèvia, en els supòsits indicats afecta també els sectors o les activitats subjectes a altres competències. En cap cas, la possibilitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions no deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent o efectuar la corresponent comunicació, de manera que, sense aquesta, la utilització d'altres instàncies administratives no és suficient per a iniciar l'activitat o l'obra.
3. El procediment, classificació, terminis, règim jurídic i efectes de la intervenció en matèria de llicències i/o comunicacions es desenvolupa i concreta a l'ordenança municipal de llicències urbanístiques de l'Ajuntament de Figueres amb la naturalesa d'Ordenança urbanística municipal.
4. L'obertura d'establiments i la realització d'activitats està subjecta a autorització, llicència o a comunicació prèvia, d'acord amb la naturalesa de l'activitat i segons el que estableixin les ordenances municipals corresponents. La llicència d'activitats, qualsevol que sigui el seu règim, porta implícita la llicència urbanística per a l'ús.

CVE-DOGC-A-23222012-2023

5. Quan els actes d'edificació o ús del sòl es plantegin en terrenys de domini o de titularitat pública, requereixen igualment la llicència o autorització urbanística municipal, sense perjudici de l'autorització específica per a l'ocupació, i llevat que s'indiqui el contrari, no va implícita en la llicència.
6. Les llicències o autoritzacions urbanístiques, llevat de les excepcions establertes expressament per la normativa, són de naturalesa objectiva i es limiten a comprovar l'adequació al planejament i a la normativa urbanística aplicable dels usos i obres concrets i s'atorguen o deneguen sense perjudici o al marge dels drets subjectius dels titulars de drets sobre el domini dels terrenys o finques.

Article 25. Actes de l'Estat, Comunitat Autònoma o altres Entitats de Dret Públic

1. Els actes sotmesos a llicència urbanística i/o a comunicació que siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya o d'altres Entitats de Dret Públic que administrin béns estatals o autonòmics, estaran també subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal, amb les excepcions previstes a la legislació sectorial. La mateixa subjecció abasta als actes de les entitats locals, excepció feta del propi Ajuntament de Figueres. En qualsevol cas, els projectes redactats per les entitats de dret públic han de contenir un document que acrediti la seva aprovació i la designació de la direcció facultativa de les obres.
2. En cas d'urgència o interès excepcional, serà d'aplicació el que prevegi la legislació estatal quan les obres les promogui l'estat, o la legislació catalana quan les obres siguin promogudes per la Generalitat de Catalunya.

Article 26. Actes no subjectes a l'obtenció de llicència

1. No estan subjectes a llicència urbanística d'obres ni a comunicació prèvia, les obres que es duguin a terme a l'emparament de projectes d'urbanització, de projectes d'obres ordinàries, o quan l'escassa complexitat de les ordres d'execució o de restauració, no requereixin d'un projecte tècnic i estiguin definides amb precisió a la pròpia ordre d'execució, i sempre que no siguin d'execució imminent per risc sobre la vida o salut de les persones.
2. No estan tampoc subjectes a llicència les parcel·lacions o divisions de finques incloses en un projecte de reparcel·lació. Les segregacions de porcions de finques per a facilitar la execució urbanística per a l'adquisició de sistemes, o la inclusió o exclusió de porcions de finques derivades de la seva inclusió o exclusió en polígons o sectors urbanístics abans de la seva inclusió als projectes de reparcel·lació, no estan subjectes a llicència de parcel·lació. Això no obstant, l'administració, mitjançant acte administratiu, declararà, prèvia la seva comprovació, la innecessarietat urbanística de la llicència de parcel·lació, als efectes, si s'escau, de la seva constància registral.

Article 27. Ordenació de volums i obres provisionals

1. L'ordenació de volums, d'acord amb els paràmetres fixats pel present Pla, pot concretar-se amb la llicència urbanística, d'acord amb l'article 188.5 del TRLU. Quan el POUM admeti diferents alternatives d'ordenació volumètrica de les edificacions, la concreció de l'ordenació de volums es realitzarà d'acord amb el que preveu l'article 45 del RPLU. Així, si el conjunt de parcel·les afectades són d'una única propietat, la concreció volumètrica es pot efectuar mitjançant la llicència urbanística, sense necessitat de formular i aprovar prèviament un pla de millora urbana, havent d'adjuntar els documents a que fa referència l'apartat 1 del mateix article 45. En cap cas es podrà superar l'alçada màxima en mes d'una planta, el sostre, ni la densitat d'habitatges.
2. Es poden autoritzar, justificadament, obres i usos de caràcter provisional en el supòsits establerts en l'article 53 del TRLU i amb el procediment de l'article 54 del TRLU, els quals hauran de cessar, desmuntar o enderrocar quan ho acordi l'administració actuant, sense que els afectats tinguin dret a percebre indemnització. Les llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals s'han de presentar i tramitar d'acord amb el que disposen els articles 65 a 70 del RPLU.

Article 28. Regulació de les construccions i usos preexistents a l'entrada en vigor del POUM**A. Usos i obres en situació de fora d'ordenació**

1. Les construccions, les instal·lacions i els usos preexistents a l'entrada en vigor del POUM que resultin incompatibles i hagin de ser objecte d'expropiació o de cessió gratuïta, enderrocament o cessament, queden en la situació de fora d'ordenació i no es poden autoritzar obres de consolidació ni augment de volums. Únicament es poden autoritzar les següents:
 - les reparacions que exigeixen la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de dites construccions i instal·lacions així com les destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.
 - les obres que no comportin augment de valor ni en el cas d'expropiació ni de reparcel·lació.
 - les obres necessàries per a enretirar elements perillosos per a la salut pública i substituir-los per altres de condicions funcionals similars o les que siguin objecte d'una ordre d'execució que pot incloure la conservació, manteniment o retirada d'elements que afectin l'ornat públic.
2. En les construccions o instal·lacions existents i en situació de fora d'ordenació no s'hi admeten nous usos incompatibles amb els usos admesos a l'entrada en vigor del POUM.
3. En dites construccions o instal·lacions existents en situació de fora d'ordenació, si els nous usos o els canvis d'ús són compatibles amb el planejament únicament s'hi poden autoritzar sempre que compleixin totes les condicions següents:
 - s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableix per a cada zona la nova reglamentació.
 - puguin ser autoritzats com a usos provisionals, si es troben en sòl urbà,
 - compleixin amb les limitacions legals del règim d'obres i usos provisionals
 - i sempre que no requereixin obres incompatibles amb el règim de fora d'ordenació i no incrementin el valor d'expropiació o en dificultin la seva ocupació.
4. Els usos ja implantats en situació de fora d'ordenació a l'entrada en vigor del POUM però incompatibles amb el règim d'usos que aquest estableix es poden seguir desenvolupant mentre no es produeixin canvis de titularitat ni siguin precises renovacions de llicències d'ús ni altres obres que les admeses per al règim de fora d'ordenació i s'ajustin als requisits de la normativa sectorial i ambiental aplicable als esmentats usos o activitats. Hauran de cessar al moment en que hagin de ser ocupades les finques per causa de la seva expropiació, reparcel·lació o hagin de ser cedides en tot o en part, per a la execució de sistemes.
5. Els usos en situació de fora d'ordenació no poden ser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres autoritzacions sotmeses a termini, havent-se d'acordar, en aquests supòsits, el seu cessament immediat. Quan l'autorització d'aquests usos no està sotmesa a termini, es pot procedir a la revocació de les autoritzacions corresponents, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable.
6. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, en els termes previstos per l'article 76 del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.
7. Els arrendataris, titulars de drets de superfície, usuaris o explotadors per qualsevol títol jurídic de les obres o instal·lacions autoritzades i dels usos autoritzats en edificis i instal·lacions fora d'ordenació han d'acceptar, davant de l'Ajuntament, l'assumpció de les mateixes obligacions que corresponen als propietaris de la finca, per poder exercitar llurs drets, igualment sense dret a percebre indemnització.
8. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions i els usos implantats il·legalment en sòl no urbanitzable.
9. Les construccions que es trobin afectades, parcialment, per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no inclosa en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, i, mentre no s'ajusti la nova edificació a la nova alineació, el règim d'autorització d'obres serà el previst per a les construccions amb volum disconforme de grau 1 i els nous usos o el canvi dels existents es podran autoritzar si són compatibles amb els previstos al POUM, i sempre que no s'ultrapassin els límits temporals per a la implantació de la nova edificació.

10. L'autorització municipal d'obres o usos en situació de fora d'ordenació s'ha de condicionar la seva eficàcia a la formalització de la renúncia a l'augment de valor d'expropiació o de repercussió en la reparcel·lació i a l'anotació d'aquesta condició al Registre de la propietat.
11. Les construccions en sòl no urbanitzable en desús o no incloses al catàleg específic de les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o rehabilitació en cap cas es poden reconstruir o rehabilitar amb vistes a l'ús d'habitatge familiar.

B. Situacions de volum disconforme

1. Les construccions o instal·lacions i els usos que no es trobin en situació de fora d'ordenació, però resultin disconformes amb algun dels paràmetres del POUM, quedaran en situació de volum disconforme i els és aplicable el següent règim d'autoritzacions:

Pel que fa al nombre d'habitatges o entitats i divisions de propietat horitzontal únicament s'hi han d'autoritzar les que no superin la densitat o el nombre màxim d'habitatges permès pel POUM.

Pel que fa als usos:

- S'hi han d'autoritzar els nous usos o els canvis d'ús i les activitats que resultin conformes amb els usos admesos amb el POUM i poden ser objecte de canvis de titularitat.
- Qualsevol modificació de l'ús preexistent per al qual es va dissenyar l'edifici fa necessari acreditar que el nou ús és apte segons la normativa aplicable per a aquest nou ús i en especial respecte de les condicions de seguretat estructural, aïllament tèrmic i acústic, seguretat en cas d'incendis, accessibilitat i salubritat, i que la implantació del nou ús, quan sigui parcial, no impossibiliti la utilització de la resta de l'edifici per l'ús preexistent.

Pel que fa a les obres o instal·lacions que s'hi ha d'autoritzar, s'estableix el règim aplicable següent, segons el seu grau de disconformitat:

- a) Per raó de la ocupació o profunditat edificada disconforme amb el POUM.
 - Grau 1 (baix): que no superi un 50% la ocupació permesa o la fondària d'edificació no sigui superior en 10 metres.
 - Grau 2 (alt): ocupacions o profunditats disconformes superiors al grau 1.
- b) Per raó de l'alçada màxima construïda segons el nombre de plantes o per raó de la edificabilitat màxima, disconforme amb el POUM
 - Grau 1 (baix): edificacions o instal·lacions amb una alçada superior a la permesa en 2 plantes o amb una edificabilitat màxima superior al 20% a la permesa.
 - Grau 2 (alt): edificacions amb una alçada en nombre de plantes o en percentatge d'edificabilitat superior a les de grau 1.
2. Les obres i instal·lacions amb un grau de disconformitat 1 (baix), s'hi autoritzaran les obres i instal·lacions de nivell mitjà. Les obres i instal·lacions amb un grau de disconformitat 2 (alt) únicament s'hi autoritzaran les obres i instal·lacions de nivell baix.
3. S'hi ha d'autoritzar les obres d'increment del volum o del sostre construït d'acord amb els paràmetres reguladors del Pla sempre que no comportin un major grau de disconformitat.

C. Tipus d'intervencions en construccions, edificis i instal·lacions existents.

Amb la finalitat de definir les intervencions en edificacions existents i regular les obres autoritzables en les edificacions construïdes abans de l'executivitat del POUM i en funció del seu grau de disconformitat s'estableixen els nivells d'actuacions següents:

1. Actuacions de rehabilitació de grau baix:
 - a) Obres de manteniment, reparació i conservació admeses en les situacions de fora d'ordenació.
 - b) Obres de consolidació: obres que tenen per objectiu reparar, restaurar i/o reforçar elements simples de l'estructura per garantir i/o restablir les condicions de seguretat estructural.
 - c) Obres de reforma i adequació: obres que constitueixen una actuació parcial amb algun dels objectius descrits als apartats anteriors i que inclouen alguna de les actuacions següents reforma de les entitats sense modificació ni alteració dels seus límits, ni redistribució dels seus espais.

2. Obres de rehabilitació de grau mitjà:

Obres de rehabilitació de grau mitjà i de millorament que constitueixen una actuació parcial amb algun dels objectius descrits als apartats anteriors i que inclouen alguna de les actuacions següents:

- Modificació del nombre d'entitats existents i la seva redistribució sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments.
- Canvi d'ús
- Intervenció en l'estructura de l'edifici
- Altres actuacions que no corresponguin a actuacions de rehabilitació de grau baix ni de gran rehabilitació

3. Obres de rehabilitació de grau alt i/o gran rehabilitació:

Tindran la consideració de rehabilitació de grau alt el conjunt d'obres que constitueixen una actuació global en tot l'edifici i/o instal·lació, i que comportin, a més, alguna de les actuacions següents:

- Increment de volum i/o ampliació
- Increment de sostre i/o ampliació
- Increment del nombre d'entitats existents
- Redistribució de les entitats existents amb alteració dels seus límits
- Canvi de l'ús principal de l'edifici

L'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50% del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent, tindran la consideració de rehabilitació de grau alt, a partir que superin l'esmentat cost.

Tindran la consideració d'actuacions de gran rehabilitació, el conjunt d'obres que consisteixen en l'enderrocament de l'edifici, salvant-ne únicament les façanes o constitueixen una actuació global que afecta l'estructura general de l'edifici o l'habitatge rehabilitat.

Article 29. Afectacions del sistema viari i ferroviari

A. En relació als solars amb afectacions del sistema viari

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en polígons d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, abans de la edificació, els terrenys destinats a sistema viari, perquè el sòl adquireixi la condició de solar.
2. Els propietaris de sòl urbà consolidat pels usos i o la edificació però en els què restin pendents cessions de sòl per a sistemes viaris per assolir la condició de solar restaran fora d'ordenació fins que es faci efectiva la cessió a l'Ajuntament. No obstant, en cas de no estar inclosa en cap sector de planejament derivat, ni cap polígon d'actuació urbanística se li aplica el règim de disconformitat, d'acord amb el que disposa l'article 108.4 ter del TRLUC.
3. En els casos dels apartats 1 i 2 anteriors, es podran atorgar llicències, si bé condicionades a la cessió a l'Ajuntament del sistema viari afectat. Tanmateix a través de plans de millora urbana o amb els projectes d'actuacions específiques aïllades, i d'urbanització, l'ajuntament podrà obtenir les cessions de les porcions del sistema viari i completar la urbanització pendents.
4. Els polígons d'actuació urbanística, o els espais objecte d'actuacions aïllades a l'objecte d'obtenir les cessions del sistema viari, però d'una escassa complexitat o que puguin donar lloc, exclusivament, a una reparcel·lació econòmica, podran ser substituïts de manera raonada, en cada cas, per la delimitació d'àmbits objecte de contribucions especials. Aquesta opció comportarà la declaració de la innecessarietat de la reparcel·lació, si s'efectuen o es garanteixen les cessions del sistema viari que restin pendents.
5. Els sistemes viaris definits al POUM, així com per a la resta de sistemes, inclosos total o parcialment en sectors o polígons podran ser executats anticipadament abans de l'aprovació del Pla de millora urbana o del polígon d'actuació urbanística mitjançant el règim de la ocupació directa reconeixent a les persones titulars dels terrenys el dret a participar en el polígon d'actuació urbanística en proporció a la seva propietat inicial. Les persones propietàries dels terrenys ocupats tenen dret a rebre una indemnització pels perjudicis causats per l'ocupació anticipada. Si transcorregut 4 anys, des de l'acta d'ocupació directa, no s'ha aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació, les persones propietàries poden advertir a l'ajuntament el propòsit d'iniciar expedient expropiatori per ministeri de la llei.

B. En relació a les afectacions del sistema ferroviari

1. Donat que l'àmbit del present POUM inclou diversos traçats de línies ferroviàries li és d'aplicació el conjunt d'aspectes recollits a la *"Llei 38/2015 de 29 de setembre, del Sector Ferroviari (LSF) i la Llei 26/2022, de 19 de desembre per la qual es modifica l'anterior"* en relació al Sistema General Ferroviari (clau SF) i les limitacions a la propietat corresponents a la Zona de Domini Públic Ferroviari, la Zona de Protecció i la línia Límit de l'Edificació. Aquestes limitacions a la propietat es traslladen als plànols d'ordenació del present POUM.
2. D'acord amb la legislació sectorial vigent, en les zones de domini i protecció caldrà l'autorització prèvia de l'administrador d'infraestructures ferroviàries (ADIF o ens que el substitueixi) per a executar qualsevol tipus d'obra o instal·lació fixa o provisional o bé canviar el destí d'aquestes o el tipus d'activitat (inclou plantar arbres o el seu talat).
3. Les sol·licituds de llicència d'obres d'edificació destinades a ús residencial i oficines en els Sectors de Planejament que inclouen el Sistema General Ferroviari o són contigus a aquest, hauran d'aportar en la seva documentació un Estudi de Sorolls i Vibracions redactat per tècnic competent, que defineixin les mesures de protecció necessàries, en relació amb la infraestructura ferroviària, per assegurar els nivells d'immissió de sorolls i de transmissió de vibracions, originats per la circulació dels trens, que es mantinguin dins dels nivells legalment establerts, així com definir les mesures a adoptar per assegurar que l'índex de percepció de sorolls i vibracions en l'àmbit interior de les edificacions no supera els límits permesos per les legislacions vigents.
4. Els projectes constructius de totes les edificacions contingudes en els àmbits confrontants amb el Sistema General Ferroviari, en els quals alguna part d'aquestes estigui a menys de 20 metres de l'aresta exterior més propera de la plataforma ferroviària, o, en les zones cobertes, des de l'intradós de l'estructura que serveixi de suport a la llosa de cobertura, inclouran una separata que estudiï l'impacte per soroll i vibracions produïts pel ferrocarril i les mesures adoptades en el seu cas, perquè els nivells de soroll i vibracions estiguin dins dels nivells admissibles per la normativa sectorial vigent. Aquest requisit serà exigible amb caràcter previ a l'obtenció de les corresponents llicències edificatòries.

TÍTOL TERCER – RÈGIM DEL SÒL, ESTRUCTURA TERRITORIAL I SISTEMES URBANÍSTICS**CAPÍTOL I – RÈGIM DEL SÒL****Article 30. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl**

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb la legislació vigent, es determina en aquest POUM a partir de 3 determinacions bàsiques:
 - a. La classificació del sòl en tot el terme municipal, amb tres classes de sòl bàsiques: sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
 - b. La qualificació del sòl, segons l'ordenació urbanística del sòl en sistemes i zones:
 - Els sistemes, com a conjunt d'elements d'interès general per al desenvolupament urbà i el funcionament del territori en tota classe de sòl.
 - Els sistemes, si no s'indica el contrari, són béns de domini públic, sense perjudici que romandran com a patrimonials municipals quan hagin de ser adquirits per administracions diferents de la municipal, en raó a l'afectació del bé. En casos determinats expressament pel planejament urbanístic poden ser de titularitat privada.
 - Les zones, per a la determinació de l'aprofitament privat de les parcel·les en sòl urbà i en les resultants del planejament derivat, i en el sòl no urbanitzable segons el tipus i nivell de protecció, als efectes de l'ús i gaudi de caràcter privatiu de les finques.A cada àmbit de qualificació de sòl se li assignen paràmetres urbanístics relacionats amb la parcel·la, l'edificació i els usos, segons la naturalesa de cada zona o sistema.
 - c. La delimitació dels àmbits d'actuació urbanística (sectors i polígons), sense perjudici de la possibilitat d'adscriure sistemes exteriors a aquests àmbits, a efectes de la seva obtenció i gestió.
2. El Pla classifica el sòl d'acord amb els següents règims:
 - a. Sòl urbà (SU): consolidat (SUC) i no consolidat (SNC)
 - b. Sòl urbanitzable (SUR): delimitat (SUD) i no delimitat (SND)
 - c. Sòl no urbanitzable (SNU)

CAPÍTOL II - REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS. DISPOSICIONS GENERALS**Article 31. Definició dels sistemes urbanístics**

1. Els sistemes urbanístics són aquells elements d'ordenació urbana necessaris per a garantir l'adequat desenvolupament urbà, a través dels quals s'assoleixen els objectius de planejament referents a les infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i espais lliures.
2. Els sistemes urbanístics poden ser de caràcter general o local d'acord amb les definicions de l'article 34 del TRLUC i les determinacions del present POUM.
3. Les infraestructures relatives als sistemes urbanístics s'han d'implantar als terrenys que el planejament urbanístic reservi amb aquesta destinació. Tanmateix, aquestes infraestructures es poden implantar sense que el pla estableixi la reserva prèvia en els casos següents:
 - a) En cas que la legislació sectorial corresponent reguli instruments específics per a l'execució de la infraestructura que siguin vinculants per al planejament urbanístic.
 - b) Les infraestructures d'equipament comunitari en cas que, d'acord amb el planejament urbanístic, s'admeti tant l'ús de l'equipament com altres usos d'aprofitament privat en terrenys que tenen la condició de solar.
 - c) Els centres destinats a prestar serveis d'interès públic o social en cas que, d'acord amb el planejament, s'admetin tant l'ús de l'equipament com altres usos, d'aprofitament privat, en les construccions a què fa referència l'article 47.3 del TRLUC o, si no està admès expressament, si concorren les circumstàncies de l'article 47.3 ter. del TRLUC
 - d) Els serveis tècnics en sòl no urbanitzable en els supòsits a què fa referència l'article 48 bis del TRLUC i els que comportin exclusivament l'execució d'obres de connexió simple d'una actuació legalment implantada a la xarxa pública del servei corresponent, en els termes de la normativa sectorial aplicable.

4. Per als sectors de planejament parcial el POUM, en cada cas, estableix, per raons d'interès públic, en quina casos la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals a cada sector de planejament parcial sigui aplicada a una o a més d'una de les destinacions possibles, sense disminució final de la superfície de cadascuna

Article 32. Aspectes relatius a la titularitat dels sistemes urbanístics

1. Els sòls reservats per a sistemes urbanístics han de ser, amb caràcter general, de titularitat pública, encara que poden ser de titularitat privada en aquells supòsits en què així es determini per aquest POUM o pel planejament derivat que el desenvolupi.
2. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública s'adquireixen de conformitat amb el que estableix la legislació urbanística vigent, per cessió obligatòria i gratuïta (si són susceptibles de equidistribució), per ocupació directa o mitjançant l'actuació expropiadora que correspongui. En tant no s'efectuï aquesta adquisició, els terrenys mantindran la seva titularitat privada, però restaran vinculats al destí determinat pel pla.
3. L'aprovació definitiva del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal comporta la declaració d'interès públic i la necessitat d'ocupació dels terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, o pels quals aquest POUM no permeti expressament la seva titularitat privada.
4. La titularitat i afectació pública s'estableix sens perjudici de la utilització, si s'escau, de qualsevol de les formes de gestió legalment admeses per a la prestació dels serveis públics propis dels sistemes amb aquesta destinació.
5. Els sòls destinats a sistemes generals o locals en les que s'hi admet el manteniment de la titularitat privada s'indiquen en els plànols d'ordenació amb (p) al costat de la clau urbanística.
6. En el subsòl dels terrenys destinats a sistemes de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o drets de superfície per a la construcció i explotació d'aparcaments, magatzems i altres usos dotacionals admesos pel planejament en el subsòl, quan sigui necessari per garantir l'equilibri de beneficis i càrregues derivat de la cessió gratuïta del sòl destinat a nous sistemes de titularitat pública.
7. Igualment, en sòl urbà, el present POUM i els Plans de Millora Urbana poden qualificar com sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, futures (també en règim de divisió horitzontal), o del vol o del subsòl dels immobles, amb l'objecte d'implantar equipaments comunitaris o facilitar l'accés als sistemes viaris i d'espais lliures.

Article 33. Tipus de sistemes urbanístics per raó de la seva destinació

Aquest POUM contempla, per raó de la seva destinació, els següents sistemes urbanístics:

- a. Mobilitat i comunicacions:
 - sistema urbanístic viari (SX)
 - sistema urbanístic ferroviari (SF)
- b. Espais oberts:
 - protecció de sistemes (SS)
 - sistema urbanístic d'espais lliures (SV)
 - sistema urbanístic hidràulic (SH)
- c. Equipaments comunitaris:
 - sistema de serveis tècnics i ambientals (ST)
 - sistema urbanístic d'equipaments (SE), que inclou també el sistema d'allotjament dotacional (SEad)

CAPÍTOL III - SISTEMA VIARI. CLAU SX

Article 34. Definició, identificació, tipus i titularitat

1. El sistema viari comprèn els espais i les instal·lacions reservats per a la xarxa viària, els estacionaments i altres serveis, dedicats a la circulació de vehicles i persones, i necessaris per assegurar nivells suficients de mobilitat i accessibilitat dins

del terme municipal. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la **clau SX**, i les subclaus que més endavant es descriuen. Als plànols d'ordenació s'indiquen el sistema viari general i el sistema viari local.

2. El sistema viari (SX) està format per:

- a. Viari territorial (SXt). Comprèn el conjunt de trams de carretera, autopista i autovia actuals o futurs, que estableixen de forma integrada la continuïtat i connexió amb els municipis veïns i el territori, i que pertanyen a les administracions supramunicipals.
- b. Viari bàsic (SXb). Correspon al conjunt de vies i carrers d'abast local de titularitat municipal que tenen un paper important en les comunicacions del municipi.
- c. Viari cívic (SXc). Correspon als carrers que per la seva situació en el context de la ciutat o pel seu paper específic tenen assignada una especial vocació d'eixos de relació de vianants, i per tant, mantenen unes condicions de disseny i tractament diferenciades de la resta de la trama viària.

La resta de carrers urbans que no formen part del viari cívic, s'indiquen als plànols i es regulen com el viari bàsic.

- d. Camins rurals estructuradors (SXr). Correspon als camins i vies rurals d'estructura bàsica de relacions territorials entre nuclis i indrets amb una especial significació, i entre les diferents àrees homogènies del conjunt del sòl no urbanitzable.
- e. Serveis al viari (SXs): comprèn les àrees destinades a tots aquells serveis vinculats al viari i de suport al transport rodat.
- f. Aparcament (SXa): comprèn les àrees destinades a l'estacionament de vehicles particulars i de transport col·lectiu. Es distingeixen els aparcaments de titularitat privada en els plànols d'ordenació afegint (p) a la seva clau urbanística corresponent.

3. La titularitat del sòl qualificat com a sistema viari serà pública.

Article 35. Condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema viari

1. Condicions d'ordenació i ús del Viari territorial (SXt)

- a. En la projecció, la construcció, el finançament, l'ús i l'explotació d'aquestes vies s'observarà allò que disposa la legislació sectorial vigent i aquest POUM.
- b. En el sòl urbà consolidat els plànols d'ordenació defineixen amb una línia precisa les alineacions definitives del sistema viari i la distància que haurà d'observar la línia d'edificació que sigui exigible segons la legislació sectorial aplicable.
- c. En el sòl urbà no consolidat, en el sòl urbanitzable i en el sòl no urbanitzable, es grafien les reserves de sòl previstes per aquest sistema, que hauran de ser concretades en el moment de la tramitació del corresponent Pla de Millora Urbana, Pla Especial Urbanístic, Pla Parcial o en el mateix projecte d'obra en el cas de l'execució en el sòl no urbanitzable.
- d. Als plànols d'ordenació s'indiquen les línies d'edificació que, per a cada tipus de via, estableix la legislació sectorial vigent. La precisió de les distàncies i zones de protecció es concretaran en els corresponents projectes d'obres i actuacions sobre una base topogràfica detallada. Aquesta documentació haurà de ser informada prèviament a l'obtenció de la llicència municipal per l'organisme de qui depengui la carretera.

2. Condicions d'ordenació i ús del Viari bàsic (SXb)

- a. Els usos dominants són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària i en especial al trànsit de vianants i l'ús públic de relació social i cultural dels ciutadans.
- b. En el sòl urbà consolidat, les alineacions i rasants d'aquesta xarxa local venen assenyalades als plànols d'ordenació d'aquest Pla.
- c. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, les línies que delimiten la xarxa de carrers indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per a aquella. Seguint les esmentades determinacions, el planejament derivat assenyalà les alineacions i les rasants i precisaran el disseny de cada via pel que fa a la distribució d'espais per a calçada, de circulació rodada, voreres, passos de vianants, elements d'arbrat i superfície d'enjardinament.
- d. Qualsevol actuació a la via pública comportarà la restitució de les condicions d'accessibilitat i l'adequació de les mateixes en el cas de carrers no adaptats. Aquest supòsit afectarà a trams de carrers complerts entre interseccions.

3. Condicions d'ordenació i ús del Viari Cívic (SXc)

- a. L'ús d'aquests vials resta restringit de forma preferent al passeig i a la relació dels ciutadans de forma que sobre els mateixos serà obligatòria la localització d'activitats de foment del comerç i serveis i amb aquesta mateixa finalitat resten prohibits aquells usos que puguin suposar una dificultat a la millora de la finalitat i els objectius definits. En concret es prohibeixen tots els usos que suposin una presència de vehicles en la via pública: aparcaments, rentat de cotxes, tallers de reparacions de vehicles o motocicletes etc., així com d'aquells que puguin suposar una pèrdua d'intensitat d'activitat cívica en el carrer.
- Els vials cívics tindran una secció que donarà especial prevalença al trànsit de vianants per damunt del trànsit de vehicles, el qual podrà ser parcialment o totalment restringit, a consideració del servei municipal competent, en determinades àrees on així es consideri adient, o bé vindrà resolt mitjançant solucions de disseny que defineixin una prioritat invertida amb prevalença dels vianants, o alternativament, una especialització de les bandes destinades a trànsit de vehicles amb criteris de mínima ocupació.
- b. L'ordenació dels eixos cívics es realitzarà mitjançant projectes d'urbanització i obres que es fonamentaran en el compliment de les vigents disposicions en matèria de supressió de barreres arquitectòniques i accessibilitat.
- c. També s'inclouen a aquest subsistema els passatges privats, d'accés a algunes parcel·les, que podran mantenir la seva titularitat actual sempre i quan s'asseguri la seva funcionalitat i conservació, que serà a càrrec dels propietaris corresponents.
4. Condicions d'ordenació i ús dels camins rurals estructuradors (SXR)
- a. L'ús dominant serà el de vialitat, especialment destinada a l'accés al sòl no urbanitzable i trànsit de vianants.
- b. L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins i en particular sobre la restricció del trànsit de vehicles per aquells que tenen unes condicions d'especial interès paisatgístic. Així mateix en aquests es podrà establir la restricció de pas únicament als vehicles destinats a l'activitat agrícola. Els projectes d'urbanització i conservació dels camins hauran de respondre a aquestes necessitats d'ús assignades fent compatibles els usos propis del sòl agrícola o forestal amb aquells usos orientats al lleure i el passeig.
- c. Aquests camins mantindran l'amplada mínima per permetre el pas de vehicles de protecció d'incendis, d'ús agropecuari i forestal. Hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats. En general la seva amplada serà de 5 metres, que es podrà ampliar en 3 metres més per integrar-hi una via verda (xarxa de bicicleta i vianants).
- d. S'haurà de conservar l'actual xarxa de camins rurals, pistes i camins forestals i de desembosc, camins ramaders i de bast, corriols i senders i els que determini la normativa aplicable*, als que s'atribueix la titularitat pública per concórrer un ús públic de caràcter immemorial històric i geogràfic permanent, el manteniment i conservació dels quals resta a càrrec de les administracions competents, segons l'esmentada normativa.
- * *Llei estatal 3/1995 de vies pecuàries, Llei catalana 6/1988 d'ordenació dels terrenys forestals de Catalunya, article 339 del Codi Civil.*
- e. L'obertura de nous camins o vies verdes i rurals que no estiguin previstos per aquest Pla o en els Plans Especials que puguin desenvolupar-se en sòl no urbanitzable, o bé en els plans o programes de l'administració d'agricultura o dels serveis de prevenció d'incendis forestals, requeriran la tramitació d'un projecte d'actuació específica. Els Plans Especials que es desenvolupin en el sòl no urbanitzable, determinaran i concretaran la jerarquia i les característiques específiques dels camins rurals en atenció a la seva funció.
- f. No es podran modificar els perfils longitudinals i transversals dels camins i vies rurals sense llicència municipal, la qual valorarà, com a mínim, l'impacte paisatgístic de l'actuació i la necessitat i proporcionalitat de les obres.
- g. Poden ser de titularitat privada. No obstant, amb l'aprovació del POUM es consideren d'utilitat pública i interès social a efectes expropiatoris, si s'escau.
5. Condicions d'ordenació i ús del sistema de Serveis al viari (SXs)
- a. L'ús dominant serà el de serveis al viari i al transport públic. S'admeten com a usos complementaris aquells que puguin estar relacionats amb la instal·lació com oficines i serveis, comerç, restauració, aparcament de camions, etc.
6. Condicions d'ordenació i ús del sistema d'Aparcament (SXA)
- a. Els sòls així qualificats podran ser destinats tant a aparcament en superfície com soterrat segons el que estableixi l'administració actuant.
- b. Aquelles àrees d'aparcament situades en superfície s'urbanitzaran segons tractaments del tipus aparcament enjardinat o terrassat amb arbrat. En àmbits perifèrics a les àrees urbanes, a més, el 60% de la superfície a pavimentar serà permeable. Pel cas d'aparcaments soterrats sota espais lliures, es garantirà un gruix mínim de terres del darrer forjat que permeti disposar d'arbrat en superfície. En tot cas, els projectes justificaran la inclusió de mesures de sostenibilitat ambiental i d'estalvi energètic tant en els sistemes constructius emprats com en les instal·lacions tècniques. En el cas

CVE-DOGC-A-23222012-2023

que siguin de titularitat privada, el manteniment de les condicions de funcionalitat, seguretat i higiene exigible a l'ús públic resta a càrrec de llurs propietaris.

7. La legislació de carreteres (Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, i Reglament general de carreteres, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre) és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a aquest tipus de vialitat. De produir-se contradicció entre la normativa del POUM i la legislació de carreteres esmentada, prevaldrà el que determina aquesta legislació.

Les actuacions que es plantegin en les zones de protecció de la carretera, incloses les infraestructures de subministrament, electricitat, aigua, gas, clavegueram, telefonia, i qualsevol altre servei, s'ajustaran, en el planejament derivat i en els projectes d'urbanització, als requeriments establerts a aquest efecte al Reglament general de carreteres, Decret 293/2003 de 18 de novembre, i a les normatives tècniques aplicables en cada cas.

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

No es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària en les zones adjacents a les carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, i en tant no entri en vigor el desplegament reglamentari d'aquesta llei, el reglament aprovat pel Decret 136/1999, de 18 de maig, en tot allò que no contradigui la llei vigent, no s'hi oposi i no hi sigui incompatible.

Pel que fa a la publicitat visible des de les carreteres, s'hauran de respectar els requeriments establerts en l'article 42 del Text refós de la Llei de carreteres, modificat per la Llei 10/2011, de 29 de desembre, de simplificació i millorament de la regulació normativa.

El planejament derivat i els projectes d'urbanització que afectin les carreteres hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Girona. Així mateix, qualsevol actuació en zona de protecció de la carretera C-260 haurà d'obtenir l'autorització del Servei Territorial de Carreteres de Girona.

CAPÍTOL IV - SISTEMA FERROVIARI. CLAU SF

Article 36. Definició i identificació

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).

El sistema ferroviari ha de complir la legislació sectorial vigent, *Llei 26/2022, de 19 de desembre de 2022, per la qual es modifica la Llei 38/2015 del sector Ferroviari (BOE 20 de desembre)*

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la **clau SF**, compta amb les limitacions següents, regulades per la legislació sectorial vigent (vegis annex 1.13 de la present normativa) 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 a la protecció de la infraestructura ferroviària es redueix a 8 metres.
- Línia **límit d'edificació**: situada a 50 m de l'aresta exterior mes propera de la plataforma, mesurats horitzontalment a partir de la mateixa. No obstant, d'acord amb el que disposa l'Ordre Ministerial FOM/2230/2005 de 6 de juliol (BOE de 12/07/2005), en els trams de les línies ferroviàries que recorren per zones urbanes i sempre que ho permeti el planejament urbanístic aquesta distància es redueix en caràcter general a 20 metres.

D'acord amb la legislació sectorial vigent, *Llei 26/2022, de 19 de desembre de 2022, per la qual es modifica la Llei 38/2015 del sector Ferroviari (BOE 20 de desembre)* en les zones de domini i protecció caldrà l'autorització prèvia de l'administrador

d'infraestructures ferroviàries (ADIF o ens que el substitueixi) per a executar qualsevol tipus d'obra o instal·lació fixa o provisional o bé canviar el destí d'aquestes o el tipus d'activitat (inclou plantar arbres o el seu talat).

Article 37. Titularitat i règim urbanístic

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.

Article 38. Reserva de sòl d'infraestructura ferroviària. Clau SAF

1. S'identifiquen en els plànols d'ordenació les determinacions corresponents a l'estudi informatiu "Línia Barcelona-Portbou, Variant Figueres" aprovat definitivament segons resolució de la *Secretaria d'Estat, Infraestructures i Planificació* de data 07/11/2007 (BOE número 276, de 17/11/2007) per a la concreció i delimitació de la reserva de sòl per a desplaçar l'estació actual de ferrocarril convencional a l'àrea de l'estació d'alta velocitat:
 - Sòl de reserva per l'afectació del sistema ferroviari (SAF). Aquest sòl és el que es reserva per a protecció de la infraestructura ferroviària i queda delimitat en els plànols d'ordenació amb la indicació SAF. Es marca una franja de reserva de 150 m d'amplada.
2. D'acord amb el planejament territorial i la legislació sectorial (Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari, o norma que la substitueixi) les reserves de sòl d'infraestructura ferroviària tenen una vocació de temporalitat fins al moment en que hagi estat aprovat el projecte constructiu de la infraestructura ferroviària.

En aquest sentit les reserves impliquen només la preservació cautelar d'uns sòls per a possibilitar el seu eventual destí efectiu com a sistema ferroviari o com a espai de protecció o no afectació dels béns i serveis públics que comporta aquell sistema, però en cap cas la reserva defineix ni condiciona el traçat definitiu que finalment s'estableixi. Per tant l'expropiació dels terrenys necessaris no deriva directament de les determinacions del planejament territorial de referència ni d'aquest pla, sinó del corresponent projecte executiu ferroviari.

CAPÍTOL V – PROTECCIÓ DE SISTEMES. CLAU SS

Article 39. Definició, identificació i tipus

Comprèn els espais lliures al voltant dels sistemes, no edificables, amb servituds de protecció i/o reserva dels sistemes que protegeixen. Són espais disponibles per al pas de xarxes lineals de serveis tècnics i ambientals com són les conduccions de llarg recorregut de subministrament d'aigua, energia, telecomunicacions, galeries de serveis o racks. També són espais de reserva com a vies de comunicació de trànsit restringit (vianants, bicicletes, etc.). S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la **clau SS**.

Article 40. Titularitat i condicions d'ordenació

1. Els sòls qualificats de sistema de protecció seran de titularitat pública.
2. No s'admetrà cap tipus d'edificació excepte les destinades a instal·lacions de serveis d'infraestructures i de manteniment, no ultrapassant el 2% de la superfície de la unitat del sistema, amb una superfície màxima de 20 m² i alçada de 3 m., excepte si existeix un element catalogat a conservar

CAPÍTOL VI - SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. CLAU SV

Article 41. Definició, identificació i tipus

1. Comprèn els sòls destinats a espais lliures per al gaudi col·lectiu. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la **clau SV**.
2. El sistema d'espais lliures s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents que s'identifiquen amb les claus corresponents:
 - Places i jardins urbans. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau SV1.

Correspon als sòls amb la funció d'afavorir les relacions cíviques de la població amb tractaments específics d'urbanització que ajudin al desenvolupament d'activitats de lleure.

- **Parcs i espais connectors.** S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau SV2.

Correspon als sòls així qualificats que compleixen la funció de mantenir la vegetació, la connexió entre trames urbanes edificades i/o vinculats als elements naturals.

Article 42. Titularitat i ajustaments en la delimitació

1. Els sòls qualificats d'espais lliures seran de titularitat pública.
2. Pel que fa als possibles ajustos en la delimitació dels espais qualificats com a sistema d'espais lliures, s'estarà al que segueix a continuació:

Dels sistemes d'espais lliures previstos dintre d'un sector de planejament, es considera vinculant allò que fa referència a la superfície en termes de percentatge mínim establert en el present POUM, mentre que es considera indicativa la seva forma i localització dins dels sectors en el qual estan compresos, llevat que aquesta vingui expressament prevista com a vinculant.

Article 43. Condicions d'ordenació i ús de les places i jardins urbans (clau SV1)

Es procurarà que l'ordenació d'aquests espais sigui coherent amb criteris variats de disseny que contemplin els aspectes següents:

- a. Els espais es dissenyaran pensant en la globalitat de la població com espais d'integració polivalent, amb un bon nivell d'accessibilitat, una correcta solució dels perímetres i seguint allò establert al Capítol II del Títol novè d'aquestes normes sobre mesures de foment de la sostenibilitat.
- b. El disseny de les places permetrà una utilització intensiva de l'espai i es basarà en superfícies el més planes possibles, amb sistemes de pavimentació resistent a les activitats massives i amb un tractament simbòlic significatiu que afecti al tipus de disseny i als programes d'escultura urbana a l'espai públic.
- c. No s'admetrà cap altra edificació que les pròpies que es puguin considerar com mobiliari urbà, edificis i instal·lacions annexes al seu servei, dintre del mateix espai. Ocupació màxima 5%, excepte si existeix un element catalogat a conservar.
- d. La doble clau de sistema d'espais lliures i aparcaments s'identifica amb les claus SV-SXa per a sòl públic i SV-SXa(p) per a sòls públics en superfície i de titularitat privada en les plantes situades per sota.
- e. En caràcter general no s'admet l'aparcament en superfície. Tanmateix, en sòl urbà consolidat a les àrees amb la doble clau és admès l'ús d'aparcament en el subsòl, i en superfície limitat a un màxim del 50% del total. En el cas de polígons d'actuació urbanística definits, l'espai lliure se situarà en la cota sobre rasant, i l'ús d'aparcament es admès en les plantes situades per sota.
- f. S'admetrà l'ús d'aparcament i d'equipament en les plantes soterrani, però de propietat i de servei públic o en règim de concessió administrativa, la construcció del qual garantirà la pavimentació tova i la vegetació arbrada i arbustiva de l'espai públic superior amb espècies mediterrànies i autòctones. Si l'espai lliure és inclòs a un polígon d'actuació el subsòl podrà ser aparcament de titularitat privada, d'acord amb l'art. 35.2 del TRLUC.
- g. Les finques i edificacions confrontants al sistema d'espais lliures poden tenir accessos de vianants i obertures al llarg del perímetre de l'espai lliure sempre que això no suposi la seva fragmentació ni faci perdre la seva utilitat pública al conjunt de l'espai lliure. En cas de no disposar d'altre alternativa en situacions existents s'admet puntualment l'accés rodat amb una amplada màxima de 5 metres.

Article 44. Condicions d'ordenació, ús i protecció dels parcs i espais connectors (clau SV2)

1. Estaran prohibides les activitats que directa o indirectament puguin produir la destrucció, el deteriorament o la desfiguració de les espècies vegetals en general i de forma particular les forestals existents.
2. Determinacions generals:
 - a. Es promocionarà la combinació ordenada dels usos d'esbarjo i lleure i els usos ambientals, tot conservant i implementant actuacions destinades a afavorir la correcta regeneració de la massa arbòria existent i les connexions i corredors biològics dels parcs amb l'entorn en el que es troben.
 - b. Es procurarà la mínima artificialització de la seva superfície, i s'admetran solament edificacions complementàries del parc i una superfície per aparcament i accés que en cap cas comportarà la desnaturalització dels valors mediambientals de l'àrea on s'inclouen.

- c. No s'admetrà cap tipus d'edificació excepte instal·lacions de joc i esbarjo, educatives, socials i de manteniment, no ultrapassant el 2% de la superfície de la unitat del sistema, amb una superfície màxima de 20 m² i alçada de 3 m., excepte si existeix un element catalogat a conservar.

CAPÍTOL VII - SISTEMA HIDRÀULIC. CLAU SH

Article 45. 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 discontinúes, els llits de llacs i llacunes o embassaments en la llera pública i els aqüífers 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. Vegis croquis explicatiu a l'annex 1.14 de la present normativa.
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 el 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. (vegis annex 1.14 de la present normativa)
4. Regulació de les zones segons RD 849/1986.

Delimitació de l'espai fluvial

SISTEMA HIDROGRÀFIC: Inclou la delimitació probable de les lleres que conformen el domini públic cartogràfic o atermenament estimat.

Es defineix com l'espai ocupat per l'avinguda de la màxima crescuda ordinària (MCO), tenint en compte els requeriments hidràulics, geomorfològics, històrics i cadastrals. El planejament urbanístic no hi permetrà cap us, llevats dels previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic i de les zones de servitud.

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

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

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

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

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

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

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

Delimitació de les zones inundables:

ZONA DE FLUX PREFERENT (CLAU ZF): Inclou la delimitació de la zona constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per a l'avinguda associada a 100 anys de període de retorn, es puguin produir danys greus sobre persones o bens, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'envolupant d'ambdues zones, d'acord amb l'establert a l'article 9 del RD 638/2016 de 9 de desembre, que modifica el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RD 849/1986). El planejament urbanístic haurà de limitar els usos a l'àmbit de l'espai afectat per la zona de Flux Preferent segons la situació bàsica del sòl afectat previst en el Real Decret 638/2016 de 9 de desembre del text refós de la Llei del Sol i Rehabilitació.

1- Segons les determinacions de l'apartat 1 de l'article 9 bis, els terrenys en situació bàsica de sòl rural en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016 no seran compatibles els usos següents:

- a. Instal·lacions de productes peril·losos per la salut i l'entorn com a conseqüència del seu arrossegament, dilució o infiltració, o centres escolars o sanitaris, residències d'avis, o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població; o parcs de bombers, centres penitenciaris, instal·lacions de serveis de Protecció Civil.
- b. Edificacions, obres de reparació o rehabilitació que suposin un augment de volum en planta i canvis d'us que augmenti la vulnerabilitat, garatges subterranis, soterranis i qualsevol edificació sota rasant i instal·lacions permanents d'aparcaments de vehicles en superfície.
- c. Zones d'acampada, zones destinades a l'allotjament en càmpings i edificis de usos vinculats.
- d. Depuradores
- e. Hivernacles i tanques que no siguin permeables
- f. Granges
- g. Replens que modifiquin la rasant i que redueixin la capacitat de desguàs
- h. Acopis de materials
- i. Infraestructures lineals paral·leles a la llera.

2- Segons les determinacions de l'apartat 1 de l'article 9ter, els terrenys que estiguin en situació bàsica de sòl urbanitzat en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016 es podran admetre noves edificacions, obres de reparació i

CVE-DOGC-A-23222012-2023

rehabilitació que suposin un increment de la ocupació en planta o del volum, canvis d'ús, garatges soterranis i qualsevol edificació sota rasant, si i només si::

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

En particular, els canvis d'usos d'edificacions no seran admissibles si signifiquen un increment de la vulnerabilitat, d'acord amb l'aparat 2 de l'article 9 del Reglament de la Llei d'Aigües.

El canvi d'ús s'establirà a partir dels criteris de l'aparat 2.4. "*Edificacions preexistents en zona de flux preferent*" de la "*Guia tècnica de suport a les aplicacions del Reglament del Domini Públic Hidràulic en les limitacions dels usos del sòl en les zones inundables d'origen fluvial*" aprovada per la Direcció General de l'Aigua del Ministeri d'Agricultura i Pesca i alimentació i medi Ambient.

En aquest sentit, l'increment de vulnerabilitat es donarà si el canvi d'ús motiva un ascens en l'ordre d'usos del CTE especificats en el subaparat 2 de les conclusions de l'aparat 2.4 i que són els següents:

1. Hospitalari
2. Residencial públic
3. Docent
4. Residencial habitatge
5. Pública concurrència
6. Administratiu/Comercial/Industrial

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

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

Públic Hidràulic, de les quals es destaca el següent:

1- Els terrenys en situació bàsica de sòl rural en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016, les noves edificacions i usos associats s'establiran fora de la zona inundable, en la mesura del possible.

- a. Excepcionalment es permetrà edificacions dissenyades tenint en compte el risc d'inundacions i usos residencials col·locat a una cota tal que no es vegin afectats per una avinguda de 500 anys de període de retorn i dimensionats segons les sol·licitacions mecàniques derivades d'una riuada d'aquestes característiques.
- b. S'evitarà l'establiment d'equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials com hospitals centre escolars o sanitaris, residències de persones grans o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on es puguin donar grans aglomeracions de població, acampades, zones destinats a acampada y edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de protecció civil

2- Els terrenys que estiguin en situació bàsica de sòl urbanitzat en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016 es podran admetre noves edificacions, tenint en compte a mesura del possible les condicions establertes en els apartats a) i b) de l'aparat anterior.

3- L'atorgament de l'autorització i/o concessió administrativa per l'ús de l'aigua, resta condicionat, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per real decret 849 /1986, d'11

d'abril, i la Llei 20/2009 de 4 de desembre de Prevenció i Control Ambiental d'activitats de Catalunya, respectivament, a l'autorització expressa de l'Agència Catalana de l'Aigua.

4- Per a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc..) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, cal aplicar l'establert a l'article 70 de les Determinacions Normatives del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya, aprovat pel Decret 1/2017, de 3 de gener, sens perjudici de l'establert a l'article 126ter 'Criteris de disseny i conservació per a obres de protecció, modificacions de les lleres i obres de pas' del RDPH (modificat pel RD 638/2016). En els aspectes complementaris als regulats en la normativa del Pla de gestió i en l'article 126ter 'del RDPH, es consideraran els criteris establerts al document tècnic redactat per l'ACA "Guia tècnica Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" i la instrucció provisional i sotmesa a modificacions en cas de supòsits rellevants no previstos sobre les recomanacions genèriques pel disseny de guals inundables amb caràcter permanent i temporal, de juny de 2018.

5- Respecte el sanejament, els sectors delimitaran una reserva de sòl i pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi en el sector. No obstant això, l'Agència avaluarà, en el tràmit d'informe del projecte urbanització, si pot ser viable la connexió dels sectors al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents. Tant si és viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta com si s'ha d'optar per la construcció d'un sistema de sanejament autònom, caldrà incloure, en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament d'acord amb l'article 120.1a) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, per tal que formi part de les despeses a assumir pel propietari.

6- D'acord amb l'article 259 ter a) del Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat per Real Decret 1290/2012 de 7 de setembre, caldrà justificar l'adopció de xarxes de sanejament unitàries o separatives en sectors de sòl residencials i seran preferentment separatives en els sectors industrials. En aquest cas, la xarxa de pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi. En tot cas només quedaran justificades les xarxes de sanejament unitàries sempre i quan no es pugui dissenyar una solució tècnica alternativa d'acord amb el que estableix l'article 8 del Reglament de serveis públics de Sanejament (Decret 130/2003 de 13 de maig).

Article 46. 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 47. 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.

CAPÍTOL VIII - SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS. CLAU ST

Article 48. Definició i identificació

1. El sistema de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats per acollir les infraestructures dels serveis tècnics com ara les d'abastament d'aigua, les d'evacuació i depuració d'aigües residuals i pluvials, les centrals receptores, distribuïdores i de subministrament d'electricitat, de gas i de qualsevol font d'energia, especialment les energies renovables, i les xarxes de comunicacions i telecomunicacions, amb les instal·lacions anàlogues i complementàries dels serveis que es tractin. S'inclouen també l'ús d'acollida i allotjament d'animals de companyia, i l'activitat d'horts urbans.

Així mateix, inclou les infraestructures de serveis ambientals relacionades amb la protecció del medi ambient tals com els abocadors i les plantes de transformació o eliminació de residus generats per l'activitat humana, la conducció i tractament de surgències provinents de rius, rierols o rieres, de residus líquids procedents del sòl i subsòl o d'explotacions industrials o mineres i els serveis dedicats a les tasques d'investigació i millora d'aspectes relacionats amb el medi ambient amb funcions de divulgació incloses.

S'identifica als plànols d'ordenació amb la clau ST.

2. S'inclouen en aquest sistema les àrees que, com a tals, es grafien i identifiquen en els plànols del POUM, les que resultin del desenvolupament d'àmbits i sectors segons el que preveu el Pla i les que eventualment puguin desenvolupar plans especials urbanístics relacionats amb l'ampliació o reforma de les xarxes de servei existents.
3. El sòl qualificat de sistema de serveis tècnics serà preferentment de titularitat pública, sense perjudici de la titularitat privada de les respectives companyies de serveis. En el cas de les infraestructures de serveis ambientals podrà ser de titularitat pública o privada.
4. En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació del sistema d'infraestructures de serveis tècnics i ambientals s'observarà el que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent. En el cas que les instal·lacions demanin l'execució d'edificacions o comportin l'alteració del paisatge, les condicions d'ordenació es fixaran d'acord a les necessitats del servei que es tracti, mitjançant un projecte d'actuació específica dels previstos a la legislació vigent en matèria urbanística, que garantirà la màxima integració paisatgística i ambiental i l'adequació dels espais no utilitzats com a espais lliures.

Article 49. Condicions d'ús dels serveis tècnics

En terrenys destinats a sistemes de serveis tècnics solament es permetran els usos propis o directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions funcionals i de protecció específicament regulades en la legislació sectorial i tècnica corresponent.

Article 50. Disposicions específiques en relació amb determinats serveis tècnics

En sòl urbà i sòl urbanitzable que no formi part de sectors de planejament derivat o de polígons d'actuació urbanística, les línies elèctriques així com la resta de xarxes de serveis seran preferentment soterrades, llevat impossibilitat urbanística, econòmica o tècnica per actuació econòmicament desproporcionada, degudament justificada. A aquests efectes, el planejament derivat que s'aprovi en desenvolupament d'aquest POUM haurà de preveure necessàriament el byp de les línies de subministrament energètic i telecomunicacions.

En concret, pel que fa a l'electricitat s'estableixen les següents prescripcions, llevat d'altra disposició a la normativa d'aplicació:

1. Línies elèctriques existents
 - a) S'han de respectar les servituds de pas d'energia elèctrica exigides reglamentàriament. Si cal modificar-les, caldrà assolir un mutu acord entre el peticionari de la modificació i el titular de la infraestructura elèctrica, o en cas de manca d'acord, atendre les prescripcions dels articles 153 i 154 del Reial Decret 1955/2000, de 1 de desembre, pel qual es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la.

- b) Les línies elèctriques aèries d'alta tensió han de complir el que preveu el Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament sobre Condicions Tècniques i Garanties de Seguretat en Línies Elèctriques d'Alta Tensió, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la. Recordar que, en zona urbana, s'han de complir les condicions de seguretat reforçada, tal i com indica la ITC-LAT-07, adaptant-les-hi si no les compleixen.
- c) No es podran fer traçats soterrats de conduccions energètiques a les proximitats de les canalitzacions elèctriques, a distàncies inferiors a les establertes reglamentàriament. Quan l'actuació a realitzar pugui afectar aquestes canalitzacions, caldrà atendre el que indica a la ITC-LAT-06 del Reial Decret 223/2008, i el Decret 120/1992, del 28 d'abril, i la modificació d'aquest, prevista al Decret 196/1992, del 4 d'agost, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la.
- d) A més, cal tenir present, prèviament a l'obertura de rases, i per tal de reduir les possibles accions de tercers a la xarxa elèctrica subterrània, les prescripcions de l'ordre TIC/341/2003, de 22 de juliol, per la qual s'aprova el Procediment de Control aplicable a les obres que afectin la xarxa de distribució elèctrica soterrada, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la.
- e) Quan es tracti d'obres i construccions a l'àrea d'influència o d'afectació de les línies en servei, caldrà atendre prèviament la Resolució de 4 de novembre de 1988, per la qual s'estableix un Certificat sobre compliment de les distàncies reglamentàries d'obres i construccions a línies elèctriques, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la.
- f) No es podrà edificar a sota ni a l'entorn de les línies aèries a distàncies inferiors a les reglamentàries, d'acord amb la legislació vigent.
- g) No es podran atorgar llicències per construir cap edificació o activitat que puguin afectar les servituds de les línies elèctriques.

2. Noves línies elèctriques d'alta tensió

Pel que fa referència a la instal·lació de noves línies elèctriques d'alta tensió aèries i soterrades, serà prescriptiu el compliment del Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament sobre Condicions Tècniques i Garanties de Seguretat en Línies Elèctriques d'Alta Tensió i les seves instruccions tècniques complementaries, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la.

A més, a les zones on la xarxa elèctrica de distribució correspon a ENDESA, s'ha de donar compliment a les Normes Tècniques Particulars d'aquesta l'empresa, aprovades per Resolució del Director General d'Energia i Mines, de 29 de desembre de 2006, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la.

3. Noves línies elèctriques de baixa tensió i instal·lacions d'enllumenat públic

Les noves instal·lacions, ampliacions i modificacions d'aquestes instal·lacions han de complir el Reial Decret 842/2002, de 2 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la.

Remarcant que les instal·lacions d'enllumenat públic han de complir, específicament, la ITC-BT-09 "instal·lacions d'enllumenat exterior" de l'esmentat Reglament.

A més, a les zones en que la xarxa elèctrica de distribució correspon a ENDESA, s'ha de donar compliment a les Normes Tècniques Particulars d'aquesta l'empresa, aprovades per Resolució del Director General d'Energia i Mines, de 29 de desembre, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la.

4. Implantació de línies elèctriques en sòl no urbanitzable

La implantació de línies elèctriques en sòl no urbanitzable, comportarà que es dugui a terme l'avaluació d'impacte ambiental en els casos que determini la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, el Reial Decret Legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Avaluació d'Impacte Ambiental de projectes, així com el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la.

Pel que fa a hidrocarburs, en cas que s'hagin de realitzar qualsevol obra en el subsòl, s'haurà de contactar amb les empreses que operen per tal que facilitin els plànols d'ubicació de les xarxes, així com les precaucions a adoptar en el cas que puguin resultar afectades, i per suposat s'hauran de respectar les servituds derivades de l'existència d'aquestes conduccions.

Per ampliacions futures de les xarxes, s'haurà de respectar la reglamentació vigent i en especial les següents, sense perjudici del que determini la normativa vigent al moment d'aplicar-la:

Reial Decret 1434/2002 de 27 de desembre, el qual regula les activitats de transport, distribució, subministrament i procediment d'autorització d'instal·lacions de gas natural.

Reial Decret 919/2006, de 28 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament tècnic de distribució i utilització de combustibles gasosos i les seves instruccions tècniques complementaries ICG 01 a 11.

Decret 120/1992 de 28 d'abril pel qual es regulen les característiques que han d'acomplir les proteccions a instal·lar entre les xarxes dels diferents subministraments públics que discorren pel subsòl i Decret 196/1992 de 4 d'agost que modifica parcialment el decret anterior.

5. Xarxes i sistemes de telecomunicacions

La qualificació i les característiques de les infraestructures que conformen les xarxes de telecomunicacions i la prestació de serveis de comunicacions electròniques, així com els drets d'ús i ocupació del domini públic o de la propietat privada i els recursos necessaris per a la instal·lació i explotació de les xarxes radioelèctriques per a la prestació de serveis de comunicació es subjectaran al que disposa la Llei 11/2022, de 28 de juny, General de Telecomunicacions, la norma que la substitueix i la sectorial específica que resulti d'aplicació.

CAPÍTOL IX - SISTEMA D'EQUIPAMENTS. CLAU SE

Article 51. Definició, identificació i tipus

El sistema d'equipaments comprèn els sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans. S'identifica en els plànols amb la **clau SE**.

Article 52. Titularitat i règim urbanístic

Els sòls adscrits al sistema d'equipaments comunitaris seran, en execució del Pla i dels instruments que el desenvolupin, de titularitat pública, sense perjudici que la seva gestió pugui ser atribuïda al sector privat en les condicions establertes per la legislació vigent.

Tanmateix el Pla identifica els equipaments de titularitat privada existents, i que s'identifiquen afegint (p) a la seva clau urbanística corresponent. En qualsevol cas, els equipaments privats existents a l'entrada en vigor d'aquest POUM conservaran la seva titularitat privada.

Article 53. Assignació d'usos

1. Els usos admesos en el sistema d'equipaments comunitaris són els següents:
 - SEa - Administratiu – Institucional - Seguretat
 - SEd - Docent – educatiu
 - SEe - Esportiu
 - SEc - Cultural - social - religió
 - SEf – Funerari - cementiri
 - SEs - Sanitari – assistencial – residencial col·lectiu
 - SEad - allotjament dotacional
 - SE - sense ús determinat
2. Són usos compatibles als principals aquells directament vinculats a l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament, així com els serveis tècnics i ambientals al servei del propi edifici i de altres equipaments propers.
3. En el cas que el Pla no assigni expressament un tipus d'ús dels esmentats a l'anterior punt, o s'hagi de modificar o precisar l'ús, l'assignació d'usos es realitzarà mitjançant la redacció d'un Pla Especial Urbanístic.
4. Per a la modificació del tipus d'ús, el Pla Especial Urbanístic a redactar haurà de justificar que aquest canvi no comporta la creació de dèficits urbanístics de caràcter local o municipal.
5. Es distingeixen els equipaments privats en els plànols d'ordenació afegint (p) a la seva clau urbanística corresponent. Es tracta d'usos i edificacions inequívocament destinades al seu servei com a equipament (escoles, centres sanitaris,...) que són de titularitat privada.
6. En els terrenys qualificats d'equipaments es permetrà, tant en sòl com en subsòl, l'activitat d'aparcament, com a ús urbanístic compatible, sempre i quan no s'afecti la funció de l'equipament que es desenvolupi. Mentre no entri en

funcionament l'equipament es permetrà igualment l'activitat d'aparcament. D'acord amb les condicions establertes en aquestes Normes el subsòl del sòl de titularitat pública podrà ser susceptible de concessió administrativa o dret de superfície per als usos permesos. La utilització del subsòl per a usos diferents al d'aparcament restarà sotmesa al que disposi el planejament o el projecte.

7. El Castell de Sant Ferran es troba subjecte a les limitacions que disposa el decret 220/1959, declarat com a Bé d'Interès Cultural, compta amb una zona de seguretat assenyalada, sota la denominació de "zona polèmica exterior"

8. Condicions d'edificació

- a. L'edificació dels sòls d'aquest sistema s'ajustarà, pel que fa referència als equipaments de titularitat pública i privada, a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i les condicions ambientals i a la integració de l'àrea en què s'ubiqui.
- b. La tipologia de les parcel·les qualificades com a equipament serà la de volumetria específica i, a manca de detall en el plànols d'ordenació del sòl urbà, el coeficient d'edificabilitat neta serà 1,50 m²st/m²sòl, i l'alçada màxima corresponent a PB+3. El projecte constructiu justificarà la integració paisatgística amb l'entorn.
- c. En sòl urbà consolidat, regirà el tipus d'ordenació de la zona que envolta l'emplaçament de l'equipament, entenent com tal, o bé la que forma part de la illa on s'ubica o bé la que afronta directament amb l'equipament, i s'aplicaran les mateixes intensitats i condicions d'edificació, tret que raonablement hagin de ser diferents, cas en el qual s'haurà de formular un pla especial urbanístic.

En els equipaments existents, es podrà mantenir la volumetria en cas de substitució pel mateix o per un altre ús dotacional.

- d. En sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat regiran les condicions d'edificació que s'estableixin en els corresponents instruments de planejament.

En el cas d'un equipament existent situat dins l'àmbit d'un Pla Especial o de un Pla de Millora Urbana encara no redactat o d'un equipament existent no inclòs en l'àmbit d'un Pla derivat, es permet la seva ampliació fins el 20% del seu volum actual si aquesta és justificada per motius funcionals de l'equipament.

- e. En sòl no urbanitzable, els sòls qualificats d'equipaments podran ser objecte d'edificació i/o ampliació de l'existent, prèvia ordenació per mitjà d'un Pla Especial urbanístic, que determini destinació, usos i ordenació física, emplaçament dels volums, ocupació, alçàries i separació de les edificacions veïnes, sistematització dels espais lliures i accés.
- f. L'equipament municipal corresponent a l'antiga guarderia Ramon Reig, qualificat com a tal en les sèries de plànols 03 i 06, admet les activitats col·lectives de caràcter cultural, assistencial, d'educació en el lleure i esbarjo, així com les d'allotjament directament vinculades a l'ús principal, que justificadament s'hagin d'implantar fora de la trama urbana. En aquest cas s'admeten les obres de rehabilitació de l'edificació existent i les d'ampliació, sense que les edificacions superin una alçada màxima de 4 m corresponent a planta baixa, una ocupació màxima del 25%, i estiguin degudament integrades en l'entorn rural on s'ubiquen.
- g. D'acord amb el que disposa el Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria, al voltant dels cementiris s'estableix una franja de protecció de 25 metres lliure de qualsevol tipus de nova construcció. A partir d'aquesta primera zona s'estableix una segona franja de 225 metres en la qual s'hi podran autoritzar les instal·lacions de caràcter industrial, els serveis tècnics, els equipaments comunitaris, els habitatges unifamiliars i les explotacions agropecuàries, d'acord amb l'article 39.2 d'aquest Reglament. Les edificacions destinades a habitatges plurifamiliars s'admetran a partir de 50 metres del cementiri d'acord amb l'article 41.1 del mateix Reglament.

Article 54. Allotjament dotacional - clau SEad

1. Comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de dificultat d'emancipació, de requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social, de feina o estudi o d'afectació per una actuació urbanística; segons article 34.5 del TRLU, modificat pel Decret 17/2019.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la **clau SEad**.
3. Els usos admesos són: residencial (plurihabitatge) i, en planta baixa, cultural-social, administratiu, sanitari-assistencial i comercial.

4. L'edificació s'ajustarà a allò definit per l'instrument de planejament derivat o polígon d'actuació urbanística en la corresponent ordenació detallada. Aquesta ordenació establirà les condicions d'edificació d'acord amb les necessitats funcionals pròpies de l'equipament a implantar, tot garantint la seva correcta integració en l'entorn, les necessitats funcionals per perspectives de gènere i dels col·lectius destinataris, la protecció del paisatge i les condicions ambientals. La memòria del projecte que es presenti a tràmit justificarà en un apartat específic les mesures adoptades per l'assoliment d'aquests requisits.
5. Tanmateix, es podrà dur a terme directament l'edificació dels sòls destinats a allotjament dotacional en sòl urbà que no formin part d'un sector o polígon d'actuació urbanística. Aquesta edificació es desenvoluparà segons les condicions establertes per a tots els tipus d'equipaments.

CAPÍTOL X – SERVITUDS AERONÀUTIQUES

Article 55. Servituds aeronàutiques

1. Normativa aplicable y criteris de referència.

- Servituds aeronàutiques establertes conforme la “Llei 48/60, de 21 de juliol (BOE 176, de 23 de juliol) sobre Navegació Aèria” i “Decret 584/72, de 24 de febrer (BOE 69, de 21 de maig) de servituds aeronàutiques”.
- “Reial Decret 378/1988, de 8 d'abril, pel qual es modifiquen les servituds aeronàutiques establertes en l'aeroport de Girona-Costa Brava (BOE 99, de 25 d'abril de 1988, amb correcció d'errades en BOE 129, de 30 de maig de 1988)”.
- Proposta de servituds aeronàutiques contingudes en el “Pla Director de l'Aeroport de Girona (Ordre FOM/2614/2006 del Ministeri de Foment de 13 de juliol de 2006; BOE 189, de 9 d'agost), definides en base al “Decret de servituds aeronàutiques” i als criteris vigents de la “Organització d'Aviació Civil Internacional (OACI)”.

2. Afeccions sobre el territori

Part del terme municipal de Figueres 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 com 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 “Agència 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 Figueres que es trobin en les zones i espais afectats pel “Reial Decret 378/1988 de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport 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 “Agència Estatal de Seguridad Aérea (AESA)”, conforme als articles 30 i 31 del “Decret 584/72” en la seva actual redacció.

TÍTOL QUART - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES I CONCEPTES

CAPÍTOL I - TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 56. Tipus d'ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació previstos per a l'edificació en aquest POUM, són els següents:

1. Edificació agrupada segons alineació de vial.

Correspon a una edificació que s'ordena fonamentalment per la determinació d'un volum establert en funció de l'alineació de vial o vials que delimiten la parcel·la en què se situa, un nombre de plantes i una profunditat edificable. El caràcter d'edificació agrupada suposa que cada finca limita sense interrupció amb les finques veïnes a partir de la partió o mitgeria.

2. Edificació aïllada en parcel·la.

Correspon a una edificació que es caracteritza:

- Per estar envoltada d'espai lliure d'ús privat, representat per l'espai no ocupat per les edificacions.
- Per tenir una ocupació màxima i unes separacions a carrer i a veïns o termenals.
- Perquè el volum màxim d'edificació es determina mitjançant un índex d'edificabilitat i unes relacions geomètriques amb la forma de la parcel·la on s'ubica.

3. Edificació ordenada per definició volumètrica.

Correspon a les edificacions ordenades segons la determinació geomètrica d'un volum edificable, les destinades a serveis d'infraestructura, les construccions i instal·lacions agropecuàries, les edificacions admeses en sòl no urbanitzable i les construccions singulars, que s'ajusten a uns volums definits amb independència del carrer i de les parcel·les on s'ubiquen.

Article 57. Condicions de l'edificació

Les condicions de l'edificació en els diferents tipus d'ordenació previstos per aquest POUM són les que es determinen en les diferents zones segons la classe de sòl i els usos compatibles, considerant en qualsevol cas les determinacions contemplades en els següents capítols d'aquest Títol.

CAPÍTOL II - DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES COMUNS A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ

Article 58. Conceptes i paràmetres reguladors

- Els paràmetres definits en aquest Títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones, excepte quan aquestes els determinin específicament amb major concreció.
- Aquests paràmetres comuns d'ordenació s'entenen únicament aptes per aquells sòls urbans o urbanitzables. En el sòl no urbanitzable, i d'acord amb la seva pròpia naturalesa, aquest POUM estableix en el corresponent articulat els paràmetres i les condicions específiques que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

Article 59. Parcel·la urbana

1. Definició

Parcel·la urbana és tota porció de sòl que té per objectiu individualitzar l'edificació per unitats constructives.

2. Parcel·la mínima

És aquella que reuneix les condicions que s'indiquen a cada zona pel que fa a:

- Façana mínima i màxima
- Forma de la parcel·la
- Superfície mínima

3. Superfície mínima de parcel·la

La superfície mínima de parcel·la és aquella que ha de tenir una parcel·la per a ser edificable i que s'indica per a cada zona.

4. Façana mínima

La façana mínima és la longitud continua mínima que ha de tenir el front a carrer o a espai públic d'una parcel·la per a ser edificable i que s'indica per a cada zona.

5. Façana màxima

La façana màxima és la longitud continua màxima que pot tenir el front a carrer o a espai públic d'una parcel·la. Especialment es regula en els casos en que es permet l'agrupació parcel·laria segons s'indica per a cada zona.

6. Forma de la parcel·la

És la figura geomètrica que formen els límits de la parcel·la les condicions de la qual s'indiquen per a cada zona.

7. Indivisibilitat de les parcel·les

- a. Són indivisibles les parcel·les les dimensions de les quals siguin menors que el doble de la superfície mínima o de la façana mínima determinades en l'ordenació específica per a cada zona, llevat quan la part segregada s'agrupi a una altra de contigua i en resultin dues o més parcel·les de superfície i façana iguals o superior a la mínima.
- b. Les parcel·les mínimes definides en aquest document per a cada zona seran indivisibles, així com també ho seran aquelles en què concorrin les circumstàncies previstes en la legislació urbanística vigent.
- c. La qualitat d'indivisible es farà constar en la seva inscripció en el Registre de la Propietat.
- d. No es podran construir ni instal·lar a les parcel·les elements de partió que físicament suposin una divisió de les parcel·les contrària a les disposicions urbanístiques d'aplicació.
- e. En cap cas no seran edificables els lots resultants de parcel·lacions que vulnerin la normativa sobre indivisibilitat de finques, encara que hagués prescrit la infracció.
- f. Per dividir les parcel·les, les edificacions existents respecte de les parcel·les resultants hauran de complir els paràmetres edificables que corresponguin, segons la zona urbanística.

8. Condicció de solar

Tenen la consideració de solar els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:

- a. Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics i afrontin amb una via que disposi d'enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.
- b. Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
- c. Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.
- d. Que, per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

Article 60. Tipus d'edificacions

1. Edificacions principals i construccions auxiliars

1.1. Són edificacions principals aquelles que acullen l'ús principal al qual es destina la parcel·la o finca.

1.2. Són construccions auxiliars aquelles que estan al servei de l'edificació principal. Es classifiquen segons:

- a. En zones d'ús principal residencial en: coberts, barbacoes i piscines. I en cap cas podran contenir elements que es puguin destinar a habitatge.
- b. En zones d'ús principal industrial en: coberts.

2. Definició i condicions de les construccions auxiliars

2.1. Coberts

a. En zones d'ús residencial:

S'entén per cobert la construcció auxiliar de planta baixa i 3 mts d'alçada màxima (mesurats des de la cota de referència de la planta baixa), consistent en un cos tancat o semitancat destinat a garatge, magatzem, vestuaris, porteria, garita de guarda, cambres d'eines, maquinària i similars. Els coberts computen als efectes de l'ocupació i l'edificabilitat en el tipus d'ordenació aïllada. Per a la resta de tipus d'ordenació s'estableixen les condicions específiques en la regulació de cada zona.

No es consideren coberts aquelles construccions d'alçada inferior a 1,80 m i superfície inferior a 4 m²st, tals com casetes d'animals, casetes de jocs per a nens, ni el mobiliari de jardí.

En zones d'ús industrial, s'entén per cobert aquella construcció de menor volum que l'edificació principal i que conté usos complementaris i auxiliars. Els coberts computen als efectes de l'ocupació i l'edificabilitat, excepte en aquelles zones on la regulació específica de la normativa digui el contrari.

b. Els paràmetres reguladors dels coberts es determinen per a cada zona.

c. El sistema de cobriment dels coberts que puguin ser adossats a mitgeres tindrà el caràcter de no transitable en la franja de separació a veïns, i en tot cas haurà d'abocar les aigües dins la mateixa parcel·la.

2.2. Barbacoes

a. S'entén per barbacoa la construcció o instal·lació auxiliar, descoberta, destinada a suportar un braser o fogó. En cas que fos coberta, tancada o no, es regularà pels paràmetres previstos per a cada zona pels coberts.

b. Les barbacoes no computen dins els paràmetres d'ocupació de la parcel·la.

c. Les barbacoes tindran una alçada màxima d'1,80 metres, més l'alçada de la xemeneia. Hauran de tenir un filtre d'espurnes.

2.3. Piscines

a. S'entén per piscina aquella construcció auxiliar destinada a contenir aigua pel bany de les persones.

b. Es distingeixen dos tipus de piscines: les piscines encastades a terra i les piscines sobre cobert.

c. Les piscines encastades a terra són aquelles que en qualsevol punt del seu perímetre no s'elevin més de 0,50 metres sobre el nivell del terreny definitiu. L'ocupació de les piscines encastades no computa dins el percentatge d'ocupació total de la parcel·la, però sí com a superfície pavimentada.

d. Les piscines sobre cobert són aquelles que creen un espai inferior, accessible o no, i algun dels seus punts del perímetre està per sobre dels 0,50 metres respecte al terreny definitiu. Es regulen pels paràmetres previstos per a cada zona pels coberts.

e. Les piscines encastades a terra es podran situar en qualsevol punt de la parcel·la, sempre i quan es deixi una separació d'1 metre a qualsevol dels termenals. L'entorn transitable de la piscina situat junt a termenals no es podrà elevar en cap cas.

f. Aquelles piscines desmuntables (tipus lona) que estiguin instal·lades per un període continuat superior als 6 mesos es consideraran definitives, i per tant, s'hauran d'adaptar a allò establert per a les piscines sobre cobert.

g. En el projecte de la piscina s'haurà d'indicar el sistema de desguàs que haurà de ser independent de l'existent a la parcel·la destinat al desguàs de l'habitatge.

3. Altres construccions

No tenen la consideració d'edificació principal ni de construcció auxiliar els habitatges tipus tendes de campanya, caravanes, *rulots* o similars, tal com estableix la legislació en matèria d'habitabilitat. Per tant, queda prohibida la seva instal·lació permanent excepte a les zones on expressament s'admetin.

Les pèrgoles obertes i calades no tenen la consideració de construcció però s'han de separar dels llandars i de carrer segons la regulació zonal de les construccions auxiliars, amb una alçada màxima de 3 metres.

Article 61. Límits de l'edificació

1. Gàlib edificatori

És la projecció en planta del perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure l'edificació.

2. Envoltant màxim

És l'àmbit tridimensional màxim dins del qual s'hauran de desenvolupar les solucions arquitectòniques de cada parcel·la. En cada tipus d'ordenació es descriuen els paràmetres que defineixen aquest àmbit.

3. Sostre i volum total d'un edifici

- El sostre total edificat d'un edifici és el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes (inclosos celoberts i patis de ventilació), excloses les soterrànies i la part de sotacoberta no computable, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats. La unitat de mesura és m^2 de sostre (m^2st).
- El volum total edificat d'un edifici és el que resultaria de definir una envoltant que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts, porxos no volats i similars. La unitat de mesura és metre cúbic (m^3).

4. Coeficients de mesura de l'edificació

- Coeficient d'edificabilitat neta (C.E.N.) o de parcel·la: És la relació numèrica entre el sostre total edificable i la superfície neta de la parcel·la. S'expressa en m^2st/m^2s .
- Coeficient d'edificabilitat bruta (C.E.B.) o de sector: És la relació entre el sostre total edificable a un sector i la seva superfície de sòl, inclosos els sistemes urbanístics. S'expressa en m^2st/m^2s .
- Coeficient de volumetria: És la relació entre el volum màxim edificable a una parcel·la i la superfície neta d'aquesta. S'expressa en m^3/m^2s .

5. Alçada de l'edificació

5.1 Alçada reguladora màxima (ARM)

- L'alçada reguladora màxima (ARM) és l'alçada que poden assolir les edificacions.
- La forma de mesurar l'alçada reguladora màxima es regula específicament per a cada tipus d'ordenació.

5.2 Per damunt de l'ARM només es permetrà:

- En zones residencials:
 - La coberta de l'edifici.
 - Les baranes anterior i posterior, les dels patis interiors i les de separació entre cobertes. L'alçada d'aquestes baranes no podrà superar els 1,80 metres a veïns, i 1,10 metres a carrer.
 - Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos en què existeixin terrats o cobertes planes, amb una alçada màxima de 0,60 metres.
 - Els elements tècnics de les instal·lacions i d'accessibilitat pròpies de l'edifici.
 - Els acabaments ornamentals de la façana.
- En zones industrials:
 - La coberta de l'edifici.
 - Els elements de separació contra incendis (murs tallafocs) que podran perllongar-se per les façanes.
 - El recrescut de façanes fins a l'alçada del carener de la coberta amb objectius estètics.
 - Els elements tècnics de les instal·lacions i d'accessibilitat pròpies de l'edifici.

6. Coberta

- La coberta de les edificacions podrà ser plana o inclinada, segons la regulació zonal.
- En el cas de coberta inclinada tindrà un pendent màxim del 30%, si a la regulació zonal no se'n diu un altre. L'arrencada de la coberta se situarà sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela a dos o més paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol no superarà el màxim admès pels ràfecs. El punt d'arrencada en relació amb el darrer forjat no superarà 0,70 metres d'alçada, a no ser que s'indiqui una altra en la regulació de la zona. L'alçada màxima del carener es regularà segons zona o croquis normatius.
En zones industrials es permetran cobertes de pendent superior sempre i quant s'insereixin dins l'envoltant màxim de l'edificació.
- En el cas de coberta plana, l'element de remat (barana) tindrà una alçada de 1,40 m en relació amb el nivell del cantell superior del darrer forjat.
- En cadascuna de les zones es defineixen els possibles materials d'acabat de les cobertes, sempre amb el criteri de consonància amb l'entorn.

- e. En cas de plurihabitatge la coberta de l'edifici serà accessible directament per a la reparació i neteja des de les zones comunes de l'edifici. Es destinarà una part com a terrat comunitari per a instal·lacions i serveis (estenedors, climatitzadors, antenes, plaques solars), amb una superfície mínima per habitatge de 2 m².
- f. En cas que les plaques solars es col·loquin sobre coberta inclinada, aquestes hauran de tenir la mateixa inclinació que la coberta i sobresortir el mínim indispensable.

7. Densitat d'habitatges

A les zones d'ús principal habitatge s'estableix el nombre màxim d'habitatges per parcel·la o unitat de zona, definint un ràtio de sostre per habitatge.

En el cas que un canvi d'ús alteri el paràmetre de densitat d'una finca, serà indispensable aportar acord de la comunitat de veïns de la distribució final dels usos en la totalitat de les entitats d'acord amb la densitat màxima admissible a la finca.

Article 62. Plantes de les edificacions

1. Nombre de plantes

- a. En la regulació de cada zona es determina el nombre màxim de plantes edificables per sobre del nivell de referència de la planta baixa, que serveix per fixar l'alçada màxima.
- b. En la determinació del nombre màxim de plantes edificables es comptabilitzaran la planta baixa i les plantes pis.

2. Planta baixa i nivell de referència

- a. Es considera planta baixa la que tingui el paviment situat al nivell que s'indica a la regulació específica de cada tipus d'ordenació, ja sigui en referència a la rasant del carrer, o bé al nivell del terreny. Per a cada tipus d'ordenació es regula aquesta relació.
- b. El nivell de referència es el pla horitzontal teòric a partir del qual es situa la cota de la planta baixa i a on es mesura l'alçada reguladora.
- c. L'alçada lliure mínima entre forjats de la planta baixa és de 2,70 metres per a usos d'habitatge i aparcament vinculat a l'anterior, i 3 metres per a la resta d'usos, excepte quan s'indica una diferent a la regulació de cadascuna de les zones urbanístiques.

3. Planta pis

- a. Es considera planta pis aquella que es troba edificada per sobre de la planta baixa.
- b. L'alçada lliure mínima entre forjats de les plantes pis és de 2,50 metres, excepte quan s'indica una diferent a la regulació de cadascuna de les zones urbanístiques.

4. Planta soterrani

- a. Es considera planta soterrani la que se situa per sota de la planta baixa, sense que cap dels seus punts superi en 1 m el nivell del terreny modificat.
- b. En els soterranis no es permetran els usos d'habitatge, ni sanitari-assistencial. Als soterranis per sota del primer només s'admet l'aparcament i les instal·lacions tècniques.
- c. L'alçada lliure mínima serà de 2,20 metres, excepte quan s'indica una alçada diferent a la regulació de cadascuna de les zones urbanístiques.

5. Planta sotacoberta

- a. La planta sotacoberta o golfes, consistent en l'espai situat sota la coberta inclinada i per sobre del nivell de plantes admès, es considerarà habitable com a continuació en forma de dúplex de l'habitatge immediatament inferior amb accés des d'aquest, quan tingui una alçada mitjana igual o superior a 2,50 metres, i no inferior a 1,90 metres, i s'inscrigui en el gàlib que es forma a l'interior de les línies virtuals del 30 % de pendent que arrenquen des de la cota de l'alçada reguladora en els plans de façana. El nivell superior no comptabilitza en el número de plantes permeses i en congruència, no podrà incidir al nivell del pla de façana, ni hi tindrà obertures independents ni utilització de cossos sortints. La distribució de les peces de l'habitatge dúplex es farà abastant la totalitat dels dos nivells tot podent organitzar el programa amb les condicions d'un mínim del 50% en el nivell inferior i d'un mínim del 10 % de la superfície destinada a espais a doble alçada. La configuració geomètrica i la solució constructiva de la coberta que s'inscriui a l'interior del gàlib serà lliure però justificada arquitectònicament en coherència amb el conjunt de l'edifici i amb els elements comuns -nuclis d'accessos, antenes o col·lectors solars, xemeneies i ventilacions, patis de maquinària, que s'hauran de resoldre de manera unificada amb paral·lelepípedes simples.
- b. Quan la regulació zonal permeti la planta sotacoberta i estableixi un coeficient d'edificabilitat, les plantes sotacoberta habitables computaran a aquest efecte, en aquella superfície que tingui una alçada lliure igual o superior a 1,90 m. Si l'alçada no arriba a 2,50 m., es considerarà computable però no habitable. (*Veure Annex 1*).
- c. Es considerarà ordenació volumètrica alternativa l'opció de recular el pla de façana per a formar una arquitectura coherent de terrasses o patis de parcel·la oberts que millorin la relació dels habitatges amb l'espai exterior, a la vegada que resolguin com a façana la totalitat dels paraments exposats.

6. Accés a les plantes mitjançant rampes

Si l'accés a les plantes d'una edificació és per mitjà d'una rampa per vehicles, aquesta tindrà un pendent màxim del 20%. exceptuant el tram de 5 metres contigu a l'alineació a vial que tindrà un pendent màxim del 5%. Si la rampa és per a ús de persones s'ajustarà als pendents màxims indicats al CTE o normativa que sigui d'aplicació en matèria d'accessibilitat.

Article 63. Elements de les edificacions

1. Elements tècnics de les instal·lacions

- a. En edificis per a usos residencials i altres usos excepte els industrials, els elements tècnics de les instal·lacions són els propis dels edificis, com ara els accessos al terrat o coberta, els dipòsits de reserva d'aigua, la maquinària de refrigeració, els acumuladors, els conductes de ventilació o de fums, les claraboies, les antenes de ràdio i televisió, aires condicionats, els estenedors de roba i els necessaris per a la producció d'energia renovable.
- b. No s'admeten els elements tècnics de les instal·lacions a façana a excepció del que es determini en cada tipus d'ordenació.
- c. En edificis per a usos industrials, els elements tècnics de les instal·lacions són els propis dels edificis descrits per a la zona residencial i, a més també aquelles instal·lacions o elements tècnics necessaris per a la producció o mesures per a prevenir o millorar l'afectació al medi ambient, com ara canonades, dipòsits o maquinària de qualsevol mena.
- d. El volum d'aquests elements, que es troba en funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà en la composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència municipal d'edificació. Igualment es tindran en compte les mesures protectores necessàries per evitar molèsties.
- e. Tant en cobertes planes com inclinades les instal·lacions quedaran inscrites dins el pla de 45° d'inclinació, traçat a partir de la línia de cornisa de façana exterior o de la línia horitzontal situada en el pla de façana a nivell d'acabat de coberta. S'exceptuen d'aquesta limitació les instal·lacions de radiocomunicació en el cas de que les condicions tècniques no ho permetin. Les determinacions per a l'ordenació de cadascuna de les zones poden fer excepcions a aquesta norma.

2. Cossos sortints del pla de façana

- a. Els cossos sortints són els volums d'edificació, habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten del pla de façana, com ara miradors, tribunes, balcons, galeries, terrasses o similars. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments construïts o fixos. Són cossos sortints semitancats aquells que tinguin tancat totalment amb tancaments fixes algun de llurs cantons laterals, com són les galeries, porxos i similars. Són cossos sortints oberts aquells que no són tancats ni semitancats, com són els balcons.

- b. La superfície dels cossos sortints tancats o semitancats computarà als efectes d'edificabilitat, però no la superfície dels cossos sortints oberts. En el tipus d'edificació aïllada, tots els cossos sortints computen a efectes d'ocupació i de separacions a límit de parcel·la.
 - c. Per a cada tipus d'ordenació es regulen les dimensions i característiques dels cossos sortints.
 - d. Els cossos sortints tancats hauran de ser formats predominantment per vidre i fusteria, a no ser que es justifiqui una altra solució al projecte arquitectònic que respecti la lleugeresa del cos sortint.
3. Elements sortints del pla de façana
- a. Els elements sortints són els elements constructius o ornamentals, no habitables ni ocupables, de caràcter fix o permanent, que sobresurten del pla de façana, com ara sòcols, pilastres, ràfecs, gàrgoles, marquesines, rètols, instal·lacions i similars.
 - b. Els rètols, cartells, anuncis i altres elements similars es regularan segons ordenança municipal.
4. Celoberts i patis de ventilació
- a. Els celoberts i els patis de ventilació són els espais no edificats situats a l'interior del volum d'una edificació, destinats a obtenir il·luminació i ventilació d'habitacions (els celoberts), o només ventilació de cambres higièniques o cuines (els patis).
 - b. Els celoberts i els patis de ventilació hauran de complir les condicions establertes al Decret sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges que sigui d'aplicació al seu moment.
La seva superfície computa als efectes d'ocupació i de sostre edificable, excepte quan sigui superior als 25 m².
 - c. Les extraccions de fums de cuines i calderes dels edificis estan obligats a preveure sistemes de ventilació a coberta, com ara xemeneies o similars, sempre i quan no disposin de ventilació directa a l'exterior.

Article 64. Regulació de les modificacions del terreny existent

1. Definició de terreny teòric

S'entén per terreny teòric la superfície alabejada definida per les rasants dels carrers o límits que formen l'illa dins la que està inscrita la parcel·la i que millor s'adapti al terreny existent. A aquest efecte, en cas de paret vertical o mur en els límits s'agafarà la cota que correspondria en cas d'existir carrer.

2. Definició de terreny existent

S'entén per terreny existent la topografia actual de la parcel·la (segons cartografia actualitzada).

3. Definició de terreny modificat

S'entén per terreny modificat el que en resulta d'aplicar els diferents moviments de terres necessaris per habilitar la finca pel seu ús final.

4. Modificacions del terreny existent

Les plataformes resultants del terreny modificat, no ocupades per l'edificació, no es podran situar a més de 1,5 m per sobre del terreny teòric o més de 2,20 m per sota, ni podran tenir una longitud inferior a 3 m o a dues vegades l'alçada del mur al que dona. A l'annex 1 d'aquesta normativa s'especifica la norma gràficament, al qual s'indica i es regula que la part davantera de la parcel·la haurà de mantenir el nivell de la rasant del vial o espai públic.

5. Amb aquesta finalitat, els projectes de construcció, reforma o ampliació hauran d'acompanyar el plànol topogràfic de la parcel·la a escala 1/100, tant de l'estat original com del proposat, així com de l'estat de l'arbrat i la vegetació. El plànol topogràfic anirà complementat amb les seccions necessàries per facilitar la comprensió.

Article 65. Espais lliures de parcel·la

Espais lliures de parcel·la

- a. La superfície no ocupada per l'edificació principal, la part expressament assenyalada com a no edificable (indicada als plànols amb les sigles NE), i l'edificable només en planta soterrani, es considerarà com a espai lliure privat de la parcel·la.

- b. El projecte de construcció de l'edificació principal haurà de preveure el tractament de l'espai lliure, tant pel que fa als nivells com als acabats, i s'haurà de poder accedir a qualsevol punt de la parcel·la. En el cas de destinar-se a l'ús d'aparcament es sistematitzarà amb arbrat en una proporció mínima d'un cada 150 m² de superfície.
- c. La superfície pavimentada de l'espai lliure de parcel·la no podrà superar, en zones residencials, el 50% de la superfície d'aquest espai, i el 60 % en zones comercials i terciàries, a no ser que es reguli de forma diferent a la regulació zonal. La part no pavimentada es dotarà d'arbrat autòcton.

Article 66. Tanques

1. Mitgeria de tanca

S'entén que és mitgera la tanca construïda en terreny confrontant als dos propietaris veïns, de manera que la meitat està col·locada en terreny propi i l'altra meitat ocupa la propietat veïna, resultant-li d'aplicació la normativa civil vigent.

2. Tanques i divisòries

Es distingeixen dos tipus de tanques de parcel·la:

2.1. Tanques a carrer i a espais lliures públics:

- a. Són aquelles que delimiten l'espai públic del privat.
- b. L'alçada es mesurarà a partir de la rasant del carrer o espai públic.
- c. L'alçada màxima de les tanques es regiran segons les condicions següents:
 - En zones residencials: 1,80 m, essent la part opaca de 1,20 m. La resta serà calada, de material vegetal o reixa calada, en almenys el 33% de la seva superfície. Si el carrer fa pendent, la tanca s'esglaonará de manera que no superi en cap punt una alçada de 2,50 m des de la rasant del carrer. (segons croquis annex 1)
 - En zones industrials i terciàries: 2,00 m, essent la part opaca de 0,50 m. La resta serà calada, de material vegetal o reixa calada.

2.2. Tanques a veïns o termenals:

- a. Són aquelles que separen dues parcel·les, i que tenen per objecte delimitar la propietat i preservar-ne la intimitat.
- b. Si no es regula expressament a la zona urbanística corresponent, les tanques a veïns o termenals tindran una alçada màxima de 2,50 metres respecte del terreny modificat de la pròpia parcel·la. Si el terreny fa pendent, la tanca s'esglaonará de manera que no superi en cap punt una alçada de 2,50 metres. La part opaca tindrà 1,50 mts. d'alçada. La resta serà calada, de material vegetal o reixa calada.
- c. Les tanques col·locades sobre els murs de contenció de terres, tant a carrer com a veïns o termenals, hauran de ser de material calat, amb una alçada màxima de 1,20 m a carrer i 1,80 m a veïns.

Article 67. Abocaments

1. Abocament d'aigües residuals

Les aigües residuals s'hauran d'abocar a la xarxa de clavegueram, realitzant la connexió d'acord amb els requeriments fixats per l'Ajuntament, i amb la condició de reposar el paviment de la vorera i la calçada amb les mateixes característiques que l'existent, així com de tots aquells elements i serveis que es puguin veure afectats. Per a garantir aquesta correcta reposició s'establirà una fiança segons ordenança municipal.

2. Abocament d'aigües de rec o pluja

En cap cas es permetrà abocar aigües sobre espais públics, vials i parcel·les confrontants. El propietari resta obligat a construir una xarxa de drenatge interior a la seva parcel·la, amb la fi de recollir les aigües de rec o pluja.

CAPÍTOL III - DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS PEL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Article 68. Alineacions

1. Alineació de vial

L'alineació de vial és la línia que assenyala el límit entre el vial o domini públic i la parcel·la privada. En aquest tipus d'ordenació aquesta alineació coincideix amb la línia de façana, excepte en els casos en què es permet la reculada.

2. Línia de façana

La línia de façana és la línia que defineix l'edificació pertanyent a cada parcel·la.

3. Façana mínima

És la dimensió mínima de línia de façana pertanyent a una mateixa parcel·la, exigible per a unes correctes condicions de l'edificació quant a accessos, nombre d'habitatges, usos comercials, condicions higièniques, etc. Quan la parcel·la dona front a dos vials contigus, tot formant cantonada o xamfrà, en principi, i excepte que es reguli expressament en la zona urbanística corresponent un dels seus fronts complirà aquesta condició. En cas de parcel·les passants, que donen a dos carrers paral·lels o confrontants, ha de complir aquesta condició a ambdós fronts de façana.

4. Façana màxima

És la dimensió màxima de línia de façana pertanyent a una mateixa parcel·la, exigible per a unes correctes condicions compositives i paisatgístiques a determinades zones.

5. Amplada de vial

És la distància més curta entre dues alineacions oposades d'un vial per cada tram comprès entre dues cantonades o xamfrans. Si les dues alineacions no són paral·leles o representen irregularitats en cada tram de carrer, es prendrà com amplada de vial la mínima amplada del tram considerat.

Article 69. Paret divisòria

1. S'entén per paret divisòria la paret lateral de partió entre dues edificacions, que s'eleva des dels fonaments fins a la coberta.
2. Les parets divisòries que quedin descobertes permanentment, per causa de diferents alçades reguladores de les edificacions, diferents profunditats edificables, reculades de l'edificació o altres causes, s'hauran de tractar amb el mateix material utilitzat en la façana principal. Correspon l'obligació a qui hagi provocat la situació.

Article 70. Límits de l'edificació

1. Envoltant màxim

És aquell format pels plans intersecats de la línia de façana, la profunditat edificable, l'alçada reguladora màxima, el pendent màxim de la coberta i els límits de parcel·la laterals.

2. Profunditat edificable

- a. S'entendrà per profunditat edificable la línia de façana que limita per la part posterior l'edificació. La línia límit resultant serà paral·lela a l'alineació oficial del vial, llevat que es fixi gràficament una alineació diferent. La profunditat edificable màxima es determina a cada zona.
- b. La profunditat edificable es grafia en els plànols d'ordenació per mitjà d'una línia discontinua paral·lela a la línia de façana.
- c. En línia discontinua (gàlib condicionat) es marquen també aquelles profunditats que podran ser ocupades amb l'altura corresponent, sempre que es regularitzin les finques i siguin incloses a una edificació amb front a carrer. Fins que no es produeixi aquesta regularització la ocupació d'aquesta profunditat només es podrà fer en PB.
- d. Les parts de parcel·la incloses dins de la profunditat edificable generada per una alineació de vialitat a la qual la parcel·la no dona front no seran edificables.
- e. La profunditat edificable de cada parcel·la només podrà ésser sobrepassada, per damunt de la planta baixa, amb cossos sortints oberts i amb elements sortints, que tindran les mateixes limitacions que els que donen a carrer o espai lliure, segons la regulació de cada zona.
- f. Es podrà edificar l'espai interior d'illa, d'acord amb les regles de cada zona, sempre que els plànols d'ordenació no indiquin que es tracta d'un espai no edificable (NE). En tot cas caldrà respectar les condicions particulars establertes per a cada qualificació en l'espai interior d'illa.

- g. En illes amb diferència de nivell entre les rasants dels carrers oposats, s'esglaonará l'edificació a l'interior d'illa per garantir les condicions d'il·luminació natural i ventilació de la planta baixa situada a cota inferior. La prolongació de la planta baixa i plantes soterranis no podran superar el pla de 45° a partir del punt de trobament entre l'alçada màxima de planta baixa de l'edificació en cota inferior i el límit de parcel·la. En el cas que el límit de la parcel·la situada a cota inferior superi el punt mig entre els gàlils interiors de l'edificació el pla de 45° se situarà en el punt mig (*veure annex 1 Normes*).

3. Reculades de l'edificació

No es permeten en cap cas les reculades d'edificació respecte a les línies de façana marcades als plànols d'ordenació. Les façanes porticades hauran de comprendre illes, places o trams de vial sencers, s'elaboraran com a projectes arquitectònics unitaris, la reculada respecte a la línia de façana en planta baixa, serà de com a mínim 3 metres, i l'alçada lliure mínima en les porxades serà de 3,60 metres.

4. Alçada reguladora màxima (ARM)

- En el cas d'edificacions entre mitgeres i amb façana a un sol carrer, l'alçada es mesurarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'inici de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents, en el cas de terrat o coberta plana.
- En el cas de façana continua a dos carrers, es tindrà en compte per mesurar l'alçada el tram de façana de major dimensió i, en qualsevol cas, no es permetran esglaons superiors a 1 metre amb les edificacions veïnes si aquestes són edificades d'acord amb aquest Pla.
- En cas de parcel·les amb façanes oposades a dos carrers, l'alçada s'amidarà respecte a cadascun dels carrers seguint les indicacions de l'apartat a.
- En el cas que per raons de pendent del carrer s'hagi d'esglaonar la planta baixa, es mesurarà per cadascun dels trams en relació als diferents nivells de referència de la planta baixa.

5. Nivell de referència de la planta baixa

- El nivell de referència de la planta baixa es situarà 0,60 per sobre o per sota de la rasant del carrer al punt mig de la façana. Cas que s'utilitzi la planta baixa com a habitatge, es pot autoritzar que el paviment d'aquesta es situï a 1,20 per sobre la rasant del vial, sense que això suposi que la planta situada per sota pugui ser utilitzada per a altres usos autoritzats en les plantes soterrani.
- Si el carrer fa pendent i la diferència de nivell és més gran de 0,60 metres, la planta baixa s'esglaonará de manera que en cap punt superi els 0,60 metres respecte a la rasant del carrer, sempre i quant la mesura en planta dels trams esglaonats no sigui inferior a la façana mínima.

6. Nombre màxim de plantes

El nombre màxim de plantes s'indica específicament en la regulació zonal i als plànols d'ordenació.

7. Planta soterrani

- Podrà ocupar la totalitat de la parcel·la, excepte si l'espai més enllà de la profunditat edificable s'indica com a no edificable (NE), en el que únicament s'admeten les rampes d'accés a soterrani, als plànols d'ordenació.
- A les parcel·les amb pendent s'hauran de seguir les adaptacions a la topografia indicades per a tots els tipus d'ordenació

8. Cossos i elements sortints del pla de façana (anterior i posterior)

- a. Si a la regulació de cada zona no s'estableixen paràmetres diferents, les condicions dels cossos sortints seran:
- En les zones a què correspon al tipus d'ordenació alineada a vial, excepte a les del nucli antic que tenen normativa específica per consideracions especials, regeixen les prescripcions següents: la volada màxima, mesurada normalment en qualsevol punt del pla de façana, no pot excedir la desena part de l'amplada del vial. Si per aplicació d'aquesta regla resulta una volada superior a 1,50 m, cal aplicar aquesta mesura com a volada màxima. Si l'edificació afronta amb vies o trams de vies de diferents amplades, per a cada un dels cossos sortints cal aplicar la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via on recau, amb el límit màxim d'1,50 m.
 - La volada màxima dels cossos sortints oberts, en l'espai lliure interior d'illa no pot excedir una vintena part del diàmetre de la circumferència inscriptible en l'espai lliure interior de l'illa, amb una volada màxima, en tot cas, d'1,00 m. En l'espai lliure interior d'illa, no s'hi permeten cossos sortints tancats o semitancats que sobrepassin la profunditat edificable.
 - Els cossos sortints oberts poden ocupar, en la seva totalitat, la longitud de façana. Els cossos sortints tancats i semitancats:
 - En carrers de més de 15 m d'amplada, no poden ocupar més d'un terç de la longitud esmentada. Quan la volada dels cossos tancats o semitancats no és superior a 45 cm poden ocupar més d'un terç de la longitud de la façana, sempre que no sobrepassi la superfície que li correspondria, en cas de màxima volada.
 - En carrers de més de 10 m d'amplada i fins a 15 m els cossos sortints no podran volar més de 45 cm del pla de façana, i poden ocupar la longitud de façana definida en l'apartat anterior.
 - En carrers de 10 m o menys d'amplada, queden prohibits els cossos sortints tancats i semitancats.
 - En tots els casos, els cossos sortints estan limitats, en la seva distància, a la mitgera, mitjançant el pla límit lateral de volada, que se situa a 1 metre de la mitgera.
 - Els cossos sortints que volin sobre espais públics de lliure accés com carrers, places, aparcaments, etc. mantenen sobre els punts de la rasant on s'ha de mesurar l'alçada màxima de l'edificació una alçada lliure mínima de 3,60 m.
- b. Si a la regulació de cada zona no s'estableixen paràmetres diferents, els elements sortints, com ràfecs o altres elements ornamentals, no podran sobresortir més de 0,50 metres respecte a l'envoltant màxim, excepte a una alçada inferior a 2,50 m, que només podran sobresortir 0,05 m.

CAPÍTOL IV - DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Article 71. Límits de l'edificació

1. Envoltant màxim

Serà aquell definit per l'ocupació màxima, el nivell de la planta baixa, l'alçada reguladora i el pendent màxim de la coberta. Les solucions arquitectòniques de cada parcel·la s'hauran de desenvolupar dins d'aquesta envoltant.

2. Distribució del sostre edificable en la parcel·la

- a. La distribució es determinarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la de sòl privat edificable, de la intensitat d'edificació corresponent i del nombre màxim d'habitatges en el cas d'ús residencial d'habitatge.
- b. Els paràmetres específics destinats a aquesta finalitat són:
- Coeficient d'edificabilitat net (C.E.N.)
 - Forma, façana i grandària mínima de la parcel·la.
 - L'ocupació màxima de parcel·la.
 - Separacions a límits de parcel·la
 - Nombre de plantes
 - Alçada reguladora màxima.

3. Ocupació màxima de parcel·la

És la superfície màxima que poden ocupar, en planta, les edificacions principal i auxiliar admeses en una parcel·la. S'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el gàlib de l'edificació, inclosos els cossos sortints i la planta soterrani. A les zones residencials les plantes soterrani resultants dels desmunts, anivellacions, o excavacions podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la sense superar el trenta per cent (30%) de l'espai lliure per a usos privats, excepte que en la regulació de les zones s'indiqui una ocupació superior.

4. Separacions a límits de parcel·la

En cada zona d'edificació aïllada es fixen separacions per determinar la distància mínima en què poden situar-se les edificacions principal i auxiliar i, en general, tota construcció o instal·lació.

- Es distingeixen les separacions a espai públic i a veïns o termenals.
- El còmput de la distància es calcula des del cos més sortint de l'edificació fins on acaba la propietat de la parcel·la, ja sigui a carrer o a la finca veïna.
- Únicament es permet la construcció d'aparcaments soterrats i adossats a la línia oficial de carrer, segons condicions específiques de cada zona.
- Les rampes d'accés al soterrani es podran situar arrambades als termenals de les finques veïnes.

5. Alçada reguladora màxima (ARM)

- L'alçada reguladora màxima es mesura a partir del nivell de referència de la planta baixa.
- Per a cada zona s'estableix l'alçada reguladora màxima a partir del nombre de plantes.

6. Alçada mínima entre forjats

En cas d'unihabitatge la planta baixa tindrà una alçada lliure mínima de 2,70 m. La resta de plantes segons condicions generals

7. Nivell de referència de la planta baixa

- El nivell de referència de la planta baixa vindrà definit per la disposició del terreny natural, de manera que, en cap cas el nivell de la planta baixa estigui per sobre ni per sota d'un metre del terreny exterior definitiu. S'exceptua el tram de les rampes d'accés a soterrani.
- En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, el nivell de referència de la planta baixa serà 1,5 m per sobre o per sota del terreny modificat (*veure annex 1*). Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de la planta baixa.

8. Nombre màxim de plantes

El nombre màxim de plantes s'indica específicament en la regulació zonal.

9. Cossos i elements sortints

- S'admeten tot tipus de cossos sortints sempre i quan quedin integrats i no sobresurtin de l'envoltant màxim. Per tant queden limitats per l'ocupació màxima i les distàncies mínimes a carrer i a termenals.
- Si són cossos tancats o semitancats, computaran als efectes del càlcul del sostre edificable.
- Els elements sortints, com ràfecs o altres elements ornamentals, no podran sobresortir més de 0,45 metres respecte a l'envoltant màxim.

Article 72. Disminució de l'edificació per la topografia

- Les parcel·les en sòl urbà destinades a unihabitatge que tinguin un pendent del terreny superior al 30%, veuran variats el percentatge d'ocupació i l'índex d'edificabilitat permesos segons els següents coeficients reductors:
 - Del 30% al 50%: es disminuiran en 1/3
 - Del 50% al 100%: es disminuiran en 1/2
 - Més del 100%: es prohibeix l'edificació.
- Aquests coeficients reductors s'aplicaran d'acord amb la definició de terreny teòric que és continguda en les presents normes.

CAPÍTOL V - DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL TIPUS D'ORDENACIÓ PER DEFINICIÓ VOLUMÈTRICA

Article 73. Paràmetres

Paràmetres per a la distribució de l'edificabilitat

- a. La distribució de l'edificabilitat es determinarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la de sòl privat edificable, de la intensitat d'edificació corresponent i del nombre màxim d'habitatges en el cas d'ús principal habitatge.
- b. Els paràmetres específics destinats a aquesta finalitat són:
 - Coeficient d'edificabilitat net (C.E.N.)
 - Forma, façana i grandària mínima de la parcel·la.
 - L'ocupació màxima de parcel·la, que es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
 - Nombre de plantes i alçada màxima.
 - Definició gràfica del gàlib màxim, indicat als plànols.

En cas de divergència de l'edificabilitat entre l'aplicació del coeficient d'edificabilitat neta i l'edificabilitat resultant de l'aplicació dels gàlibs i el nombre de plantes grafiat als plànols, prevaldrà el criteri de la menor edificabilitat.

Article 74. Alçada i plantes

1. Alçada reguladora màxima (ARM)

- a. L'alçada reguladora màxima es mesura a partir del nivell de referència de la planta baixa.
- b. Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà, en zones residencials i altres usos:
 - La coberta definitiva de l'edifici, de pendent màxim, igual o inferior al trenta per cent (30%) i l'arrencada de la qual es situï sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela a dos o més paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima, en metres, i el vol de la qual no superi el màxim admès pels ràfecs.
 - Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta centímetres (60 cm).
 - Les baranes dins d'una alçada màxima d'un metre i 10 cm (1,10 m).
 - Els elements tècnics de l'edificació i les instal·lacions, especialment les destinades a energies renovables.

2. Nivell de referència de la planta baixa

Atès que la situació relativa en parcel·la és variable:

- a. Se seguiran les determinacions indicades per al tipus d'ordenació segons alineació a vial en els casos que estiguin alineades a vial.
- b. Se seguiran les determinacions indicades per al tipus d'ordenació segons edificació aïllada en els casos que estiguin aïllades en parcel·la.

3. Cossos i elements sortints del pla de façana

- a. Si a la regulació de cada zona no s'estableixen paràmetres diferents, les condicions dels cossos sortints seran:
 - S'admeten tot tipus de cossos sortints.
 - Vol màxim: 1 m
 - Longitud màxima: 50% de la longitud de façana. En cas de parcel·les amb més d'una façana, el 50% s'aplicarà individualment a cada façana
 - Alçada lliure mínima respecte el carrer: 3,60 m.
- b. Si a la regulació de cada zona no s'estableixen paràmetres diferents, els elements sortints, com ràfecs o altres elements ornamentals, no podran sobresortir més de 0,50 metres respecte a l'envoltant màxim.

TÍTOL CINQUÈ - REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS

CAPÍTOL I - DEFINICIÓ I CLASSIFICACIÓ DELS USOS

Article 75. Classificació dels usos

A efectes d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i dels documents que el desenvolupin posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

1. Segons la seva funció urbanística. El POUM, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a:
 - Generals.
 - Específics.
2. Segons la idoneïtat en relació amb l'ordenació, el POUM, classifica els usos com a:
 - Principals: us per al qual ha estat definida una determinada qualificació
 - Compatibles: usos que són adequats per conviure amb els usos principals de la qualificació
 - Condicionats: usos que es poden implantar sempre que es compleixin certes condicions
 - Incompatibles: usos no compatibles amb determinada qualificació

Article 76. Classificació segons la funció urbanística: usos generals

Els usos generals són aquells que el Pla estableix genèricament pels sectors, entesos com àmbit de planejament, per les zones i pels sistemes en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable. Són els següents:

1. Residencial d'habitatge: És aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis compatibles per aquesta funció, anomenats habitatges. Inclou els usos específics (definits en l'article que segueix a continuació) següents: unihabitatge (un habitatge), bihabitatge (dos habitatges), plurihabitatge i habitatge rural.

Quan el planejament general o el derivat assigna l'ús de l'habitatge, associat al domicili, aquest és l'ús prioritari respecte de la resta d'usos residencials admesos. El manteniment d'aquests usos prioritaris, resulten usos urbanístics incompatibles amb les situacions o usos anòmals de l'habitatge descrits a la normativa sectorial del dret a l'habitatge aplicable a Catalunya (la Llei 18/2007)
2. Terciari: Comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Inclou els usos específics (definits en l'article que segueix a continuació), següents: residencial col·lectiu, hotel, hotel apartament, comercial, oficines i serveis, i recreatius.
3. Industrial: Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els usos específics (definits en l'article que segueix a continuació), següents: magatzem, logístic i industrial.
4. Agropecuari: Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, inclosos les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix. Inclou els usos específics (definits en l'article que segueix a continuació), següents: agrícola, ramader i forestal.
5. Comunicacions: Comprèn aquells usos destinats al transport de les persones i mercaderies en les seves diferents modalitats: viari, ferroviari i aeri.
6. Equipaments i serveis tècnics: Comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans, definits en l'article que segueix a continuació: educatiu, sanitari-assistencial, hospitalari, cultural i social, esportiu, religió, serveis tècnics i mediambiental.
7. Espais lliures: Comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.

Article 77. Classificació segons la funció urbanística: usos específics

Els usos específics són aquells que el Pla estableix específicament per a les zones i sistemes en què es qualifica el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable:

1. Ús d'habitatge: És el que correspon a aquells edificis destinats a habitatge o residència familiar. S'estableixen les categories següents:
 - 1.1. Unihabitatge: es refereix als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'unihabitatge tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a la trama urbana, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior.
 - 1.2. Bihabitatge: es refereix a un edifici que inclou dos habitatges amb accés independent a través d'una zona comuna.

- 1.3. Plurihabitatge: es refereix a un edifici que inclou més de dos habitatges. El plurihabitatge no comprèn els hotels apartaments ni cap ús subsumible en l'ús hotel·ler.
- 1.4. Habitatge rural: es refereix a un habitatge familiar, associat a les activitats permeses al sòl no urbanitzable en el qual està ubicat.
- 1.5. Es contempla l'activitat d'habitatge d'ús turístic i el de llar compartida com a usos permesos a totes les zones d'ús principal habitatge, en els termes regulats a la normativa sectorial aplicable (Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, o norma que el substitueixi).
2. Ús residencial col·lectiu: Comprèn els allotjaments col·lectius destinats a residència perllongada d'una pluralitat o comunitat de persones en establiments, que inclouen els albergs de joventut, les residències d'estudiants i de gent gran, l'ús de plurihabitatge tutelat format per habitatges amb estances d'ús comú i serveis d'assistència quotidiana als residents, les residències per comunitats religioses, i d'altres modalitats d'allotjament col·lectiu o en règim cooperatiu.
3. Ús d'allotjament turístic: L'article 38.1 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, defineix els establiments d'allotjament turístic com els que, d'una 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.
La Llei 13/2002 i el Decret 75/2020, o la legislació d'aplicació que la substitueixi, regulen les diferents modalitats:
 - 3.1 Ús d'establiment hotel·ler: Comprèn els establiments que presten el servei d'allotjament temporal als usuaris turístics en unitats d'allotjament, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, amb els serveis turístics corresponents. Es classifiquen en dos grups: grup d'hotels (hotels i hotels apartament) i grup d'hostals o pensions.
 - 3.2 Ús d'establiments d'apartaments turístics: Comprèn els 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.
 - 3.3 Ús d'establiment de turisme rural: Comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per la legislació.
Aquests establiments estan situats en el medi rural, integrats en edificacions preexistents; respecten la tipologia arquitectònica de la zona i compleixen l'exigència de tranquil·litat i integració en el paisatge en els termes i les condicions del present POUM. No poden ser considerats establiments de turisme rural, en cap cas, els ubicats en pisos considerats com a habitatges independents en un edifici de diverses plantes en règim de propietat horitzontal.
 - 3.4 Ús de càmping: Són establiments que presten servei d'allotjament temporal en espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows, segons les modalitats que siguin establertes per reglament. També inclou les àrees d'acollida d'autocaravanes i les destinades a l'aparcament de caravanes i autocaravanes.
4. Ús comercial: Comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda l'engròs o al detall o prestacions de serveis, que s'hauran d'ajustar a la legislació sectorial aplicable, incloent botigues, galeries comercials, centres comercials, etc. L'activitat de magatzematge relacionada amb activitat comercial es considerarà com a comercial llevat que la càrrega de foc total, ponderada i corregida sigui superior o igual a 3.000.000 mega-julis (MJ), cas en el qual es considerarà ús industrial. Atenent a les dimensions i grandària de la superfície comercial, el Pla estableix la següent classificació que, en qualsevol cas, s'ha d'adaptar a la legislació sectorial aplicable:
 - 4.1. Comerç petit (PEC): són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis, amb una superfície de venda inferior als 800 m².
 - 4.2. Comerç mitjà (MEC): són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis, amb una superfície de venda igual o superior als 800 m² i inferiors als 1.300 m².
 - 4.3. Comerç gran (GEC): són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis, amb una superfície de venda igual o superior als 1.300 m² i inferior a 2.500 m².
 - 4.4. Comerç gran territorial (GECT): són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 m².
 - 4.5. Establiments comercials singulars (ECS): són establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia i els centres de jardineria i els viviers. Es

classifiquen en petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT), d'acord amb els trams de superfície indicats anteriorment.

4.6. Criteris de localització i ordenació:

Els petits establiments comercials (PEC) no singulars es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configurin un GEC col·lectiu o un GECT (article 9.2 del Decret Llei 1/2009).

Els mitjans, grans i grans establiments comercials territorials (MEC, GEC i GECT) no singulars es poden implantar dins del perímetre de la trama urbana consolidada (TUC) o de la concentració comercial "Figueres. Vilatenim" (article 9.3 i 9.4 del Decret Llei 1/2009).

Els establiments comercials singulars (ECS) que es detallen en l'article 6.1.b del Decret Llei 1/2009, els quals també es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT i es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei 1/2009).

En relació al règim d'intervenció administrativa en la materialització de l'ús comercial, si s'escau, caldrà tenir en compte els articles 17 i 19 del Decret Llei 1/2009 o normativa que els substitueixi.

5. Ús d'oficines i serveis: Comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat (amb o sense atenció de públic), institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, companyies de turisme, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria, locals oberts al públic per la prestacions de serveis personals com perruqueries, centres d'estètica, pírcing o activitats assimilables per persones i mascotes, i els despatxos professionals o similars.

6. Ús industrial:

6.1 Tenen la consideració d'indústries les següents activitats:

- Les activitats i instal·lacions dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, l'envasat i embalatge, així com l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics emprats i totes aquelles activitats disposades per la normativa sectorial aplicable.
- Les estacions de servei.
- Els tallers de reparació i els estacionaments de vehicles destinats al transport col·lectiu de persones i al transport de mercaderies.
- Els tallers de reparació de vehicles.
- Els serveis i instal·lacions auxiliars o complementaris de les activitats compreses en els punts anteriors. S'inclouen, a més, els emmagatzematges de qualsevol tipus d'establiment quan la seva càrrega de foc total, ponderada i corregida, sigui superior o igual a 3.000.000 mega-julis (MJ). En cas que la càrrega de foc no arribi a aquest valor es classificarà com a integrant de l'ús al qual serveix el magatzem.

6.2 Les indústries es classifiquen en funció de l'impacte ambiental i sobre la seguretat i la salut de les persones, en atenció als paràmetres següents:

- Emissió d'escalfors
- Emissió d'aerosols
- Emissió d'olors
- Emissió de substàncies contaminants a l'atmosfera
- Emissió de radiacions electromagnètiques ionitzants i no ionitzants
- Generació d'aigües residuals no sanitàries
- Generació, emmagatzematge o manipulació de residus no considerats municipals, segons la classificació del Catàleg europeu de residus
- Generació, emmagatzematge o manipulació de productes considerats perillosos per la normativa sectorial reguladora
- Emmagatzematge o manipulació de productes que puguin suposar un risc sanitari-càrrega de foc ponderada i corregida
- Trànsit de vehicles que l'activitat genera, en la mesura de què puguin provocar molèsties per sorolls, vibracions, fums o olores, o problemes en el trànsit de vehicles de la zona on s'ubica.

6.3 En funció que en una indústria es donin, de forma significativa, un o diversos dels paràmetres que s'han descrit en l'apartat anterior, aquesta es classificarà en una de les categories següents:

a. **Indústria de baix impacte.** Es classifiquen en aquest apartat les activitats industrials que, per raó del seu procés productiu, les característiques de les matèries manipulades i/o emmagatzemades, o del seu volum, no tenen incidència ambiental significativa, més que aquella que provoquen:

- Els elements de ventilació, calefacció i climatització no relacionats amb el procés productiu, pel que fa a l'emissió:
 - De soroll i vibracions
 - D'escalfors
 - D'aerosols
 - De vapor d'aigua, fums, compostos de sofre, de nitrogen i de carboni a l'atmosfera
- El procés productiu o el funcionament de la maquinària de l'activitat pel que fa l'emissió de sorolls, vibracions i escalfors.

En general, s'inclouen en aquest apartat les activitats recollides en l'annex III de la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental que s'ajusten a aquests requisits.

Aquestes activitats són compatibles amb l'ús d'habitatge sempre que pugui neutralitzar l'impacte ambiental i sobre la seguretat i salut de les persones mitjançant l'adopció de mesures correctores.

b. **Indústria d'impacte mitjà.** Es classifiquen en aquest apartat les activitats industrials que, per raó del seu procés productiu, les característiques de les matèries manipulades i/o emmagatzemades, o del seu volum poden tenir incidència ambiental pel que fa a l'emissió:

- De soroll i vibracions
- D'escalfors
- D'olors
- D'aerosols
- De vapor d'aigua, fums, compostos de sofre, de nitrogen i de carboni a l'atmosfera, provocats exclusivament per la instal·lació de combustió de productes fòssils derivats del petroli (benzina, gasoil, fueloil...)
- Generació d'aigües residuals no sanitàries que requereixen tractament de depuració previ a l'abocament al clavegueram.
- Generació, emmagatzematge o manipulació, en petites quantitats, de residus.

S'inclouen en aquest apartat les activitats industrials recollides en els annexos III i II de la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental que s'ajusten a aquests requisits.

Aquestes activitats són compatibles amb l'ús d'habitatge, sempre que se'n pugui neutralitzar l'impacte ambiental i sobre la seguretat i salut de les persones mitjançant l'adopció de mesures correctores.

c. **Indústria d'alt impacte.** Es classifiquen en aquest apartat les activitats industrials que, per raó del procés productiu, les característiques de les matèries manipulades i/o emmagatzemades, o del seu volum, tenen, d'acord amb els paràmetres definits en l'apartat segon, una incidència ambiental superior a la definida per la indústria d'impacte mitjà.

S'inclouen en aquest apartat les activitats industrials recollides en els annexos III, II i I de la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental que s'ajusten a aquests requisits.

Aquestes activitats són incompatibles amb l'ús d'habitatge, però s'admeten en contigüitat amb altres indústries, amb les limitacions que estableixi la normativa sectorial, i sempre que s'adoptin les mesures correctores que correspongui.

d. **Indústria de molt alt impacte.** Es classifiquen en aquest apartat les activitats industrials que, per raó del procés productiu, les característiques de les matèries manipulades i/o emmagatzemades, o del seu volum, tenen, d'acord amb els paràmetres definits en l'apartat segon, una incidència ambiental superior a la definida per la indústria d'alt impacte, fins al punt de fer-ne incompatible la implantació en edificis adossats als que contenen altres activitats industrials, tot i l'adopció de mesures correctores.

S'inclouen en aquest apartat les activitats industrials recollides en els annexos II i I de la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental que s'ajusten a aquests requisits.

6.4. Situacions transitòries: Es consideraran com a ús disconforme les activitats d'impacte superior a la màxima admesa a la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran canvis de millora sempre que no s'incrementi

la càrrega contaminant de l'activitat autoritzada en qualsevol vector ambiental per separat i en conjunt. En aquest sentit, en cas de canvi d'activitat en un edifici en ús disconforme, la nova activitat haurà de tenir nivells de potencial afectació al medi ambient o a les persones, inferior a l'activitat cessant. Totes les indústries existents que d'acord amb aquesta Normativa siguin de molt alt impacte, es consideren en ús disconforme; en conseqüència no s'admet la implantació de cap nova activitat d'aquesta categoria a cap zona.

- 6.5. Pel control dels efectes de l'ús industrial s'aplicarà la legislació vigent reguladora en matèria d'activitats classificades i d'intervenció ambiental i les diverses ordenances municipals i normativa sectorial que li siguin d'aplicació.
7. Ús logístic i de magatzem: Comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies, així com les activitats logístiques que comporten l'emmagatzematge, conservació, transport i distribució de productes des del punt de compra fins al punt de consum al detall o majorista, d'instal·ladors, fabricants o d'altres distribuïdors, sense servei de venda directa al públic. 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. A aquest efecte, disposaran d'espai suficient per efectuar les operacions de càrrega i descàrrega, amb els vehicles totalment dins del local o parcel·la on s'ubiqui l'activitat. Els magatzems, es classifiquen en general, a efectes d'admissibilitat a la zona, com de categoria **industrial de baix impacte**, llevat que per les seves molèsties o característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior. En cas de risc intrínsec d'incendis alt segons el Reglament de seguretat contra incendis en els edificis industrials (RSCIEI), es classificaran de categoria **industrial d'impacte mitjà** a efectes de la seva admissibilitat a la zona.
8. Ús sanitari-assistencial: Comprèn les activitats relacionades amb el tractament de malalts, tal com consultoris, dispensaris, clíniques de dia. També s'inclouen aquells establiments que prestin una funció social a la comunitat, casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, centres d'atenció especialitzada per a disminuïts, centre de dia per a gent gran, centres de reinserció social, residències especialitzades i centres d'assistència sanitària i veterinària.
9. Ús hospitalari: Comprèn les activitats relacionades amb el tractament i allotjament de malalts. Inclou les clíniques i els hospitals.
10. Ús educatiu: L'ús educatiu comprèn l'ensenyament reglat (preescolar, nivells primaris i secundaris, batxillerat i universitari) i l'ensenyament no reglat en totes les modalitats (escola bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) que s'imparteixen en escoles públiques o privades, centres docents homologats.
11. Ús cultural i social: Correspon a les activitats de tipus cultural, desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, associacions, teatres, cinemes, auditoris i els espectacles públics previstos a l'apartat II de l'Annex I del Decret 112/2010, o normativa sectorial aplicable en la matèria. També s'inclouen les àrees amb jaciments arqueològics i paleontològics.
12. Ús administratiu: Comprèn els centres o edificis destinats a l'administració pública i al proveïment i abastament.
13. Ús recreatiu de restauració: Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges, parcs infantils, botigues amb degustació, saló de banquets i en general els previstos a l'apartat IV.a) de l'Annex I del Decret 112/2010, o normativa sectorial aplicable en la matèria. S'admet la música ambiental sempre que els reproductors, instruments o televisors no superin els 75 dB(A), i l'ambient del local no superi els 84 dB(A).
14. Ús recreatiu activitats musicals: Comprèn els locals que disposen d'ambientació musical, amb la possibilitat d'oferir música en directe, de realitzar espectacles públics musicals, de ballar o no, i de disposar d'un servei complementari de menjar i beguda. Es limita l'activitat a un nivell d'emissió màxim de 100 dB (A). S'inclouen en aquest ús els bars musicals, pubs, sales de festes, cafès musicals, retransmissions esportives per televisió pel públic i en general els previstos a l'apartat III de l'Annex I del Decret 112/2010, o normativa sectorial aplicable.
15. Ús recreatiu del joc: Comprèn les activitats recreatives relacionades amb el joc i l'atzar, tal com salons esportius, bingos i similars, definides a la normativa de joc i recollides al catàleg de jocs i apostes autoritzats a Catalunya.
16. Ús esportiu: Comprèn les activitats de prestació de serveis dedicat a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ser camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, piscines i similars. També inclou la hípica en sòl no urbanitzable.
17. Ús religiós: Comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos o directament lligades als temples i esglésies.
18. Ús de mobilitat: Comprèn aquells usos destinats a la mobilitat de persones i mercaderies en les diferents modalitats: viària, ferroviària i aèria.

19. Ús d'aparcament: És el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El Pla estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús.
20. Ús extractiu: Comprèn aquelles activitats que aprofiten i manipulen elements minerals que extreuen del subsòl, relacionades amb la mineria.
21. Ús agrícola: Inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.
22. Ús ramader: Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia, custòdia i ensinistrament de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.
23. Ús forestal: Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la legislació forestal i la legislació d'espais naturals en els àmbits en què resulta d'aplicació.
24. Ús de lleure: comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats.
25. Ús estacions de servei: Comprèn les instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants, amb les instal·lacions conjuntes destinades a la venda al públic de productes vinculats al transport automotor i de comerç ocasional, i els usos complementaris d'oficines, restauració, tallers de reparació i magatzematge annexos.
- D'acord amb la Disposició addicional vuitena del Decret Llei 1/2009, o normativa que la substitueixi, aquests establiments poden incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda fins a 200 m², com a servei complementari a la benzinera.
26. Ús de serveis tècnics i ambientals: Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telecomunicacions, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.
- Els serveis ambientals comprenen les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la reutilització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.
- Formen part d'aquests serveis les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.
27. Ús de centre de jardineria: Comprèn les instal·lacions destinades a l'emmagatzematge, conservació i prestació de serveis propis dels centres de jardineria, sempre que en els mateixos terrenys s'hi desenvolupi l'activitat de viver o conreu d'espècies vegetals.
28. Ús d'alberg i acollida d'animals: Comprèn els allotjaments col·lectius destinats a alberg d'animals majoritàriament de companyia, entenent com a tals els centres d'acollida i d'alberg que inclouen serveis integrals d'atenció als animals.
29. Serveis funeraris: Comprèn les activitats relacionades amb la prestació de serveis mortuoris que inclouen entre d'altres la preparació higiènica i sanitària, la vetlla, el comiat, el trasllat i l'enterrament de cadàvers.

Article 78. Classificació d'usos segons la seva idoneïtat en relació amb l'ordenació

1. D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos, el POUM estableix la següent classificació:
 - a. Usos principals: S'entén per ús principal aquell ús general o específic idoni que caracteritza un àmbit de planejament, una zona, subzona o sistema.
 - b. Usos compatibles: S'entén per ús compatible aquell ús general o específic admès en un àmbit de planejament, una zona, subzona o sistema. Aquests usos podran estar subjectes a limitacions en quan a la seva densitat d'implantació a la regulació de cada zona.
 - c. Usos condicionats: Usos que, per a poder-se implantar, han de respectar les condicions que s'indiquen a cada zona.
 - d. Usos incompatibles: S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en un àmbit de planejament, en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús principal.
2. En la regulació detallada de cada zona, s'estableixen els usos principals, els compatibles, els usos condicionats, i si s'escau els incompatibles.. En l'annex 1 de la present normativa s'incorpora el quadre resum d'usos de les diferents qualificacions del sòl urbà.

Article 79. Classificació dels usos segons la seva activitat

1. El Pla, atenent a les diferents activitats que es desenvolupen en els diferents usos, es remet a la classificació que estableixi l'ordenança municipal corresponent.
2. En general es consideraran compatibles amb qualsevol de les zones del sòl urbà totes aquelles activitats que l'ordenança municipal determini, sempre i quan no siguin contradictòries amb l'ús principal.
3. La regulació detallada dels usos segons la seva situació relativa es realitza el capítol III d'aquest mateix Títol de les Normes.

Article 80. Condicions especials per a l'ús de magatzem

1. 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. A aquest efecte, disposaran d'espai suficient per efectuar les operacions de càrrega i descàrrega, amb els vehicles totalment dins del local o parcel·la on s'ubiqui l'activitat.
2. Els magatzems es classifiquen en general com a compatibles, llevat que per les seves molèsties o característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior. En cas de risc intrínsec d'incendis alt segons el Reglament de seguretat contra incendis en els edificis industrials (RSCIEI), s'hauran de definir les mesures per a que el seu Vector Ambiental i de Seguretat (VAS) sigui admissible en la zona.

Article 81. Condicions especials per a l'ús religiós

1. Els centres de culte hauran de complir els requisits tècnics i materials que estableixi la normativa sectorial d'aplicació als centres de culte.
2. En les zones urbanes (no equipaments) on s'admet l'ús religiós s'estableixen les següents condicions addicionals:
 - a. Els locals es subjectaran a les situacions relatives següents:
 - Per a un aforament fins a 200 persones: admès amb o sense coexistència amb l'ús d'habitatge
 - Per a un aforament superior a 200 persones: admès en edifici amb ús exclusiu religiós
 - b. Els locals hauran de tenir un accés Independent situat en planta baixa. L'accés haurà de ser directe des de la via pública.
 - c. Per a aforaments superiors a 200 persones caldrà garantir la cobertura de places d'aparcament en relació a les necessitats de la zona.
 - d. La llicència d'obres podrà imposar condicions d'adaptació de la via pública a l'entorn immediat per raons de seguretat i mobilitat.

CAPÍTOL II - REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITATS**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 sòl urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a les diferents classificacions que s'han establert en els articles anteriors i sens perjudici de l'Ordenança que es pugui aprovar i de la legislació sectorial.
2. En el sòl urbanitzable, els plans derivats precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix pels sectors de planejament.
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 objectius de cada zona en que es divideix el sòl no urbanitzable i tenint en compte que en els terrenys compresos en qualsevol de les zones de sòl no urbanitzable no es podran autoritzar altres usos que els permesos expressament per aquestes Normes.

Article 83. Desenvolupament de la regulació dels usos

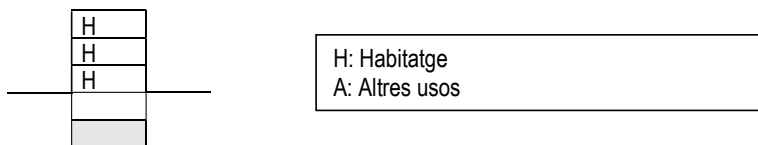
1. La determinació d'un ús general per a cada sector, zona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos suposarà la modificació del POUM.
2. La determinació d'un o diversos usos compatibles per a cada zona, subzona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos compatibles suposarà la modificació del POUM. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran variar o restringir els usos compatibles d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit pel POUM.
3. La regulació dels usos prevista en aquest POUM i que s'haurà d'ajustar en qualsevol cas a la legislació sectorial podrà venir completada per mitjà d'un Pla Especial o Ordenança específica.
4. La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:
 - a. En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'una modificació del POUM si s'alteren els usos principals, o d'un Pla de Millora Urbana si no s'alteren, es podrà:
 - Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
 - Prohibir usos compatibles amb el POUM
 - Admetre usos no contemplats pel POUM, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.
 - b. En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, el qual regularà detalladament les diferents classes d'usos.

CAPÍTOL III - SITUACIÓ RELATIVA DELS USOS I ACTIVITATS**Article 84. Situacions relatives**

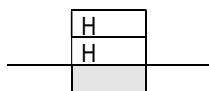
1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local permès i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la permesa, sempre i quan no sigui prohibit a la regulació específica de cada zona.
3. La classificació de les diferents situacions relatives de les activitats és:

*a) Activitats que ocupen parcialment un edifici amb habitatges***Situació 1a**

Activitat situada en planta soterrani inferior a la menys ú (-1) d'un edifici d'habitatges, amb accés independent o a través de la planta soterrani menys ú (-1)

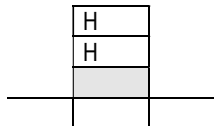
**Situació 1b**

Activitat situada en planta soterrani -1 d'un edifici d'habitatges, amb accés independent o a través de locals de la planta baixa.



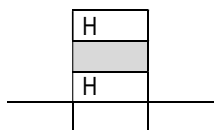
Situació 2

Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges, amb accés independent.



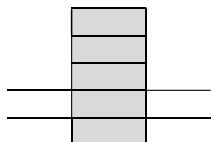
Situació 3

Activitat situada en planta pis (1er) d'un edifici d'habitatges, amb accés independent o a través de locals de la planta baixa.



Situació 4

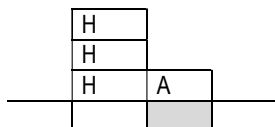
Activitat situada en planta pis, baixa o soterrani d'un edifici d'habitatges, amb accés a través d'espais comuns a l'accés als habitatges.



b) Activitats que ocupen parcialment un edifici sense habitatges

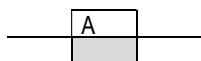
Situació 5a

Activitat situada en planta soterrani d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que presenta contigüïtat amb edificis d'habitatges en qualsevol de les plantes.



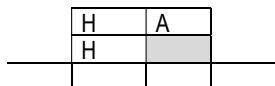
Situació 5b

Activitat situada en planta soterrani d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que no presenta contigüïtat amb edificis d'habitatges.



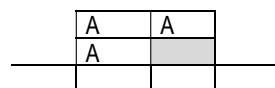
Situació 6a

Activitat situada en planta baixa d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que presenta contigüïtat amb edificis d'habitatges.



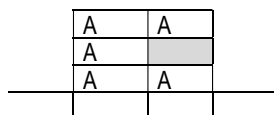
Situació 6b

Activitat situada en planta baixa d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que no presenta contigüïtat amb cap edifici d'habitatge



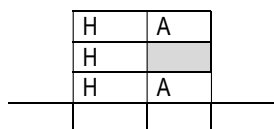
Situació 7a

Activitat situada en planta pis d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que presenta contigüïtat amb edificis d'habitatge



Situació 7b

Activitat situada en planta pis d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que no presenta contigüïtat amb cap edifici d'habitatge

c) *Activitats en edificis d'ús exclusiu, adjacents a altres edificis*

Situació 8

Activitat situada en edificis d'ús exclusiu i contigua a edificis d'habitatge.



Situació 9

Activitat situada en edifici d'ús exclusiu i contigua a edificis amb altres usos que no sigui el d'habitatge.

d) *Activitats en edificis d'ús exclusiu, en edificis aïllats*

Situació 10

Activitat en edifici d'ús exclusiu separat per espais lliures dels edificis més propers, independentment del seu ús.



Situació 11

Activitat situada en edifici aïllat, separat dels àmbits de sòl urbà residencial.

e) *Activitats a cel obert*

Situació 12

Activitat a cel obert, contigua a edificis d'habitatge, sanitari o residencial.



Situació 13

Activitat a cel obert, contigua a edificis amb usos diferents dels d'habitatge, sanitari o residencial.

**Situació 14**

Activitat a cel obert, en zones separades dels àmbits de sòl urbà residencial



4. Els usos i activitats que se situïn en establiments soterrats exclusivament, sense edificació sobre rasant o amb edificació sobre rasant l'execució de la qual està prevista en altres fases, es projectaran amb coberta plana transitable, terrassada i enjardinada totalment o en part, que comptarà amb el corresponent tancament en els termes i condicions establertes a les presents normes.

Article 85. Regulació supletòria

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

Article 86. Simultaneïtat d'usos

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable en quan al nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

CAPÍTOL IV - REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT DE VEHICLES**Article 87. Definició i denominació**

1. S'entén per aparcament l'àrea o lloc fora de la calçada especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designen amb el nom de garatge els espais situats al subsòl, al sòl o a les edificacions i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles automòbils.

Article 88. Reserva i condicions d'espais per aparcaments

1. Els plans parcials, al sòl urbanitzable, i els plans de millora urbana i els plans especials urbanístics en sòl urbà, hauran de preveure sòl per aparcament, que no serà inferior en cap cas al nombre de places que s'estableix en la present normativa.
2. En les edificacions de nova planta, públiques i privades, s'hauran de preveure la reserva d'espai per a places d'aparcament d'automòbils, motocicletes i bicicletes, en funció del sostre, densitat i usos.
3. Les determinacions o exigències mínimes previstes per aparcament respectaran les següents regles:
 - a. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un nombre fraccionari de places, qualsevol fracció menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció superior o igual a la meitat s'haurà de computar com una plaça més per aparcament.
 - b. Els espais d'aparcament exigits en aquestes normes s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.
 - c. La superfície d'aparcament per a automòbils mínima per plaça, incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 20 m². En tot cas, la superfície estricta de l'aparcament serà, com a mínim, de 2,40 metres d'amplada per 4'5 metres de llargada. Aquesta amplada caldrà augmentar-la a 2,50 metres en el cas que el lateral de la plaça coincideixi amb un tancament fix. A aquesta superfície caldrà afegir la reserva d'espai per a vehicles de dues rodes, a situar tant en planta baixa, soterrani o en l'espai lliure privat de la parcel·la.
 - d. A qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'accedir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida dels vehicles, i coherent amb el moviment de trànsit.

- e. Els espais oberts per aparcament s'hauran d'integrar al paisatge urbà. A aquests efectes es disposaran els elements necessaris d'arbrat (en una proporció mínima de 1/150 m²), jardineria, talussos o altres que assegurin aquesta integració sempre tenint en compte, però, allò que disposa la normativa vigent sobre accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.
- f. A les àrees d'aparcament, no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació.
- g. Si les àrees d'aparcament són soterrades, compliran la normativa reguladora dels garatges.
- h. En les cobertes resultants de l'edificació en planta baixa no es permet l'ús d'aparcament.

Article 89. Previsió de garatge i aparcament als edificis

1. Els edificis de nova planta, gran reforma, que suposin increment del nombre d'habitatges, i les ampliacions que suposin un increment del 50% del sostre, s'hauran de projectar perquè comptin amb espai per a garatge a l'interior de l'edifici o als terrenys del mateix solar lliures d'edificació, a raó d'un mínim de 20 m² per plaça, excepte unihabitatge i bihabitatge, que podran tenir una superfície inferior (mínim 15 m² per plaça), incloses les rampes d'accés, àrees de maniobra, il·letes, voravies, i excloses les instal·lacions de serveis.
2. Als efectes de l'apartat anterior, les places mínimes per a automòbils que s'hauran de preveure són les següents:

a. Habitatge:

Al sòl urbà, una plaça per cada habitatge inferior a 120 m²st, i dues places per cada habitatge superior a 120 m²st, excepte quan a la regulació de la zona es determini una previsió diferent.

En els edificis destinats a habitatge protegit de lloguer o allotjament dotacional es podrà justificar l'exempció de complir amb les reserves d'aparcament.

Al sòl urbanitzable, objecte d'un pla parcial i al sòl urbà objecte d'un pla de millora urbana o d'un pla especial urbanístic, les que fixin aquests instruments d'ordenació, amb el límit mínim de les places indicades en aquest precepte per usos equivalents o assimilables.

b. Comercial:

En general se seguirà l'indicat a la normativa d'aplicació en matèria d'Equipaments Comercials.

En locals i usos comercials de superfície construïda inferior a 400 m² no serà obligatòria la reserva de places d'aparcament. Per a locals de superfície de venda entre mes de 400 m² i menys de 1.300 m² caldrà disposar d'un mínim d'una plaça cada 80 m² de superfície de venda.

La dotació de places d'aparcament a partir de 1.300 m² de superfície de venda per a establiments comercials, singulars i no singulars, i quan no estigui definida la tipologia específica que requereixi una dotació superior, ha de ser com a mínim de 2 places per cada 100 m² edificats. Ara bé, en el moment de la materialització de l'ús comercial, el càlcul de la dotació esmentada s'ha de realitzar segons la tipologia comercial que s'implanti per cada 100 m² de superfície de venda, d'acord amb l'article 12.3 del Decret 378/2006

En aplicació del que disposa l'article 18.2.c) del DL 1/2009 pels establiments comercials de Figueres, i l'article 12.5 del Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, l'informe municipal justificatiu per la reducció de places d'aparcament incloses en establiments comercials, que es podrà regular mitjançant ordenança municipal, serà el resultat del còmput mínim en funció de l'àmbit o corona (localització i accessibilitat) i la superfície de venda (tipologia d'establiment).

- c. Indústries, magatzems i, en general, locals destinats a ús industrial: Quan la respectiva zona no tingui una regulació pròpia, s'exigirà una plaça per cada 100 m² de superfície edificada.
- d. Hotels, residències i similars:
 - Establiments de 3, 4 i 5 estrelles; una plaça cada 5 habitacions.
 - Resta d'establiments; una plaça cada 8 habitacions..
- e. Clíriques, sanatoris i hospitals: Una plaça per cada 10 llits, o una plaça cada 200 m² de nova edificació.
- f. Oficines i serveis: Es reservarà una plaça d'aparcament per cada 100 m²st previst per a aquest ús.
- g. Recreatiu i de restauració: una plaça cada 10 persones d'aforament.
- h. Teatres, cinemes, sales de festa, auditoris, activitats esportives i anàlegs: es reservarà una plaça d'aparcament cada 15 localitats. Quant es superin les cinc-centes localitats d'aforament, una plaça cada 10 localitats.

- i. Biblioteques, galeries d'art, museus i anàlegs: una plaça cada 200 m² construïts.
 - j. Religiós i funerari: una plaça cada 15 persones d'aforament.
 - k. En els edificis sense ús definit s'aplicarà la reserva d'aparcament més exigent de les anteriors.
3. El que disposen els apartats anteriors sobre previsions mínimes de places d'aparcament es aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació de volum edificat, en quins casos la previsió serà proporcional a l'ampliació. També s'aplicaran les regles sobre aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús.
4. En el sòl urbà, quan, per raons de manca d'espai en el propi solar, la situació en el nucli antic o la catalogació de l'edifici com a causa justificada no sigui possible la construcció de les places d'aparcament exigides, s'admetrà l'adscripció o vinculació de noves places d'aparcament a la nova edificació que es pretén, sempre que es trobin a una distància no superior a 600 metres lineals respecte del solar on es projecta la nova construcció o nova activitat. A l'expedient de la llicència d'edificació, s'haurà de fer constar, per escrit, el consentiment a l'adscripció o vinculació esmentada, i en la presa de raó registral d'aquesta vinculació. I, entre les condicions de la llicència, s'establirà, de forma expressa, aquesta vinculació, i la seva presa de raó, a través d'una nota marginal.
5. S'admetrà l'adscripció o vinculació, pels supòsits regulats a l'apartat anterior, dels drets d'ús, d'arrendament, o de concessió sobre places d'aparcament, sempre que el titular d'aquests drets n'acrediti una durada del dret d'ús no inferior a 30 anys, i es garanteixi que la disponibilitat efectiva de les places d'aparcament s'obtindrà abans o simultàniament amb la llicència de primera ocupació, respecte de l'immoble al qual s'han d'adscriure les places d'aparcament esmentades. En cas d'activitats la durada serà com a mínim pel mateix període del contracte de lloguer.
6. Per a aparcament de bicicletes s'estableixen les reserves mínimes de l'annex 2 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada.
7. Exempcions:
- a. Pel cas de plurihabitatge si la reserva mínima de places d'aparcament per aplicació dels mòduls anteriors fos inferior o igual a quatre places, s'exonerarà de la corresponent obligació de reserva.
 - b. En els casos d'usos diferents a l'habitatge, si la reserva mínima de places d'aparcament per aplicació dels mòduls anteriors fos inferior o igual a sis places, s'exonerarà de la corresponent obligació de reserva.
 - c. En caràcter general, excepte per l'ús d'habitatge, en els locals i usos amb superfície construïda inferior a 400 m², no serà obligatòria la reserva de places d'aparcament.
 - d. Les reserves d'aparcament disposades en els apartats anteriors no s'entenen exigibles en la zona R1a i R1b.
 - e. Quan es tracti d'edificis catalogats o protegits i la ubicació d'espais d'aparcament no sigui compatible amb la conservació de l'edifici. S'eximeix també de la reserva de places d'aparcament on existeixin restes arqueològiques que sigui obligatori conservar i que impedeixin la construcció de plantes soterrani.

Article 90. Característiques de la construcció

Els locals i establiments per a l'ús de garatge hauran de complir les condicions establertes per la normativa sectorial aplicable, i en tot cas les següents:

- 1. S'haurà de construir amb materials incombustibles i resistent al foc, i únicament es permetrà l'ús de ferro per a les estructures si es troba protegit per una capa de formigó o un altre aïllant d'eficàcia equivalent, i que proporcioni la resistència al foc que estableix la normativa específica.
- 2. El paviment serà impermeable, antilliscant, i continuat, o bé amb les juntes perfectament unides.
- 3. No podran tenir comunicació amb altres locals dedicats a un ús diferent, llevat del relatiu a tallers per a la reparació de vehicles i trasters.
- 4. Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls, descoberts sempre que sigui possible o ventilats, sense obertures comunes, llevat de la porta d'accés, que serà resistent al foc i proveïda de dispositiu per a tancament automàtic.

Article 91. Alçada lliure mínima

Els locals i establiments per a l'ús de garatge tindran una alçada lliure mínima de 2,20 m en tots els seus punts, excepte els d'accés de vehicles i pas de persones que serà com a mínim de 2,50m. L'alçada màxima dels vehicles que hi puguin entrar s'indicarà a l'accés del local.

Article 92. Accessos

1. Els accessos als locals i establiments per a l'ús de garatge tindran l'amplada suficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles, sense maniobres, i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts. No podran tenir una amplada inferior a 3 metres. A les parcel·les d'amplada inferior a 5 m, l'amplada de la porta del garatge podrà ser inferior amb un mínim de 2,70 m. Només s'admet un accés per parcel·la mínima excepte si existeix una activitat econòmica amb accés propi. En solars de més de 5.000 m² de superfície, per millorar la mobilitat i la seguretat, es reservaran dos accessos rodats a l'espai públic.
2. Els locals la superfície dels quals excedeixi dels 500 m² hauran de tenir, com a mínim, dos accessos, abalisats de tal manera que s'estableixi un sentit únic de circulació. Tanmateix, si la superfície total es inferior als 2.000 m² podran tenir un sol accés de 5 metres d'amplada mínima amb dos sentits de circulació.
3. L'amplada dels accessos es referirà no únicament al portal, sinó també als quatre primers metres de fondària a partir d'aquesta.
4. Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, a més a més de l'espai de 5 mts d'entrada i sortida amb pendent del 5% regulat a l'article següent.

Article 93. Rampes

1. Les rampes tindran l'amplada suficient per al lliure pas de vehicles. Com a mínim seran de 3 metres d'amplària (3'5 en cas de trams en corba) per a un sol sentit i de 5 metres en el cas de dos sentits de circulació. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre, i la rampa no permeti la doble circulació, caldrà que s'hi disposi un sistema de senyalització adequat.
2. Les rampes tindran un pendent màxim del 20%, llevat dels cinc metres en fondària immediats als accessos al local, on serà, com a màxim, del 5%, quan hagi de ser emprada com a sortida al carrer. En casos excepcionals, degudament justificats, es podrà reduir fins a 4 mts.
3. Les rampes o passadissos en què els vehicles hagin de circular en els dos sentits, i el recorregut dels quals sigui superior a 30 metres, tindran una amplada suficient per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides tinguin un superfície superior als 1.000 m².
4. Les rampes o passadissos no podran ser utilitzats pels vianants, els quals disposaran d'accessos independents. No caldran accessos independents en el cas que en les rampes o passadissos s'hi habiliti una vorera que tingui un ample mínim de 0,60 metres i una alçada de 0,15 metres sobre la calçada. En tot cas, hauran de complir allò que disposa la normativa vigent sobre accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

Article 94. Ventilació

El sistema de ventilació dels locals i establiments per a l'ús de garatge estarà projectat i realitzat amb l'amplitud suficient per a impedir una acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. A aquest efecte, s'aplicaran les normatives sectorials de protecció d'incendis, i el reglament de baixa tensió, així com les recomanacions de la taula d'interpretació de la Normativa de protecció contra incendis (TINSCI) o normativa d'aplicació que la substitueixi.

Article 95. Prohibicions

Es prohibeix l'emmagatzematge de carburants i materials combustibles als garatges i locals destinats a aparcaments.

Article 96. Supòsits especials

1. L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació de garatges en finques situades en vies que, pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars, ho facin aconsellable, com per exemple vials cívics o espais lliures, llevat que s'adoptin les mesures correctores escaients mitjançant les condicions que cada cas requereixi.

2. Es podrà autoritzar la variació de les característiques constructives que imposa la present norma, sempre que la variació no comporti infracció de cap normativa de seguretat, de salubritat o de qualsevol altre tipus, que fos d'obligat compliment, i en aquells casos que concorrin circumstàncies de força major. No obstant això, la variació s'haurà de sol·licitar amb la deguda justificació per part de tècnic competent que demostrï que el local destinat a aparcament continuarà reunint les degudes condicions de seguretat i salubritat.

Article 97. Títol habilitant per a l'exercici de l'activitat

Estaran subjectes a la obtenció d'un títol habilitant per a l'exercici de l'activitat per part de l'Administració municipal la instal·lació, l'ampliació i la modificació de garatges o aparcaments amb capacitat per a cinc o més vehicles, o d'una superfície igual o superior a 100 m².

Article 98. Trasters

En cas que un aparcament disposi de trasters, aquests hauran de complir amb les normatives sectorials de protecció d'incendis, reglament de baixa tensió, així com les recomanacions de la taula d'interpretació de la Normativa de protecció contra incendis (TINSCI) o normativa que la substitueixi.

TÍTOL SISÈ - REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ**CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS****Article 99. Definició del sòl urbà i categories**

1. Per a la regulació del sòl urbà s'estableixen zones i subzones i es delimiten polígons d'actuació urbanística (PAU) i plans de millora urbana (PMU). En el capítol II d'aquest Títol es regulen detalladament les zones i subzones previstes per aquest POUM en sòl urbà, mentre que en el capítol III es regulen les condicions a les quals s'haurà de subjectar el desenvolupament dels polígons d'actuació urbanística i dels plans de millora urbana delimitats per aquest POUM.
2. Els límits del sòl urbà, les seves zones i subzones, i els polígons d'actuació i plans de millora urbana es defineixen en els corresponents plànols d'ordenació d'aquest POUM.

CAPÍTOL II - QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AL SÒL URBÀ**Article 100. Zones d'edificació al sòl urbà**

1. Per a la regulació del sòl urbà, aquest Pla estableix les zones i subzones següents, els paràmetres definidors de les quals es desenvolupen en els articles següents:

Zona de Nucli Antic (clau R1)
Zona Urbà tradicional - Ravals (clau R2)
Zona residencial en illa tancada (clau R3)
Ordenació Volumètrica (clau R4)
Zona residencial en cases agrupades en filera (clau R5)
Zona residencial cases aïllades (clau R6)
Zona industrial (clau A1)
Zona Terciària. Serveis (clau A2)
Estacions de servei (clau A3)

2. Cadascuna d'aquestes zones i les subzones que les configuren s'identifica als plànols amb la clau que figura a continuació del nom de la zona i subzona.

Article 101. Nucli Antic (clau R1)**1. Definició**

Inclou el teixit tradicional dels diferents nuclis urbans i rurals de Figueres.

2. **Subclaus.** Es defineixen cinc subclaus atenent a l'origen i situació dels nuclis:

- **R1a** Nucli antic Murat. Teixit format sobre illes compactes, amb parcel·lació estreta i irregular, que poden ser passants, realitzant la ventilació a través de petits patis de cada edificació sense formar patis interior d'illa
- **R1b** Nucli antic fora muralla. Teixit situat al voltant del nucli murat que forma illes més grans, obertes o amb pati interior.
- **R1v** Nucli de Vilatenim. Teixit rural de l'antic nucli de Vilatenim.
- **R1p** Nucli de Palol. Teixit rural de l'antic nucli de Palol.
- **R1f** Camí de les Forques. Edificacions de l'antic Camí de les Forques.

Article 102. Subzones del Nucli Murat i de Fora muralla (claus R1a i R1b)**1. Definició**

Inclou els teixits urbans tradicionals del nucli antic original de Figueres. Correspon a l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Centre Històric de Figueres aprovat definitivament per la CTUG el 10 /5/1989 i el seu text refós aprovat per la CTUG el 20/4/2007. (en endavant PEPCH).

2. Regulació.

Resulta d'aplicació tot allò que disposa el PEPCH en relació a les condicions d'edificació, parcel·lació, nivells i categories de protecció, criteris compositius i usos. Les claus 1.h.1 (zona interior del Centre Històric), 1h.2 (zona perimetral del centre històric) que estableix el PEPCH corresponen a les claus urbanístiques R1a i R1b respectivament del present document.

S'exceptua de la regulació normativa del PEPCH l'article 31 Forjats i concordants, al qual s'afegeix el següent:

Els forjats d'edificis veïns que es vulguin agrupar per a realitzar una actuació de rehabilitació, i que a cada edifici els forjats es situïn a diferent alçada, aquests es podran anivellar, per millorar les condicions d'accessibilitat i d'habitabilitat, sempre i quan es respecti:

- Els eixos i altres criteris de composició de façana establerts al PEPCH.
- En cas de que un dels edificis sigui inclòs al Catàleg de béns, que es compleixin les condicions de la fitxa corresponent.

Pel que fa a la densitat el nombre màxim d'habitatges per parcel·la resultarà de dividir el sostre edificable sobre rasant per 75 m²st, arrodonint a l'alça quan el decimal sigui igual o superior a 5.

3. Condicions d'ús

Ús principal: Plurihabitatge, Unihabitatge, Bihabitatge.

Usos compatibles: Educatiu, Cultural i social, Esportiu, Comercial petit (PEC), Residencial col·lectiu, Allotjament turístic (excepte càmping), Oficines i serveis, Sanitari-assistencial, Aparcament

Usos condicionats: Industrial de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2; Serveis logístics i magatzems de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2; Recreatiu de restauració, recreatiu d'activitats musicals i recreatiu del joc, en les situacions relatives 2, 3 i 4; Religiós (superfície mínima 60 m²), en les situacions relatives 2, 3 i 4; Serveis tècnics i ambientals, com a complementaris al principal.

Article 103. Subzona del Nucli històric de Vilatenim (clau R1v)

1. Definició

Teixit vinculat al nucli històric de Vilatenim i regulat pel Pla de millora urbana del Nucli Històric de Vilatenim (AD 21/11/2007; DOGC 07/01/2008). Correspon a l'àmbit de tot el nucli amb l'excepció de les zones R5v, R6v i A2v. Regula les construccions de les parcel·les lliures d'edificació de la zona R1v; les noves construccions resultat de la possible substitució dels coberts i edificis annexes sense interès que es troben dins les parcel·les dels edificis històrics; i també la reforma, substitució o adequació d'aquelles parts i elements dels edificis tradicionals de Nivell 2 que han de recuperar els valors tipològics que els hi serien apropiats.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el de manteniment de l'estructura urbana edificatòria actual per definició volumètrica, amb habitatges unifamiliars o unifamiliars adossats, continguts dins els gàlibs indicats en el plànol d'ordenació del POUM. Es podran redactar ordenacions de volum segons el disposat en l'article 27.1 de la present normativa, per ajustar la disposició de les edificacions sempre i quant es millori la integració al conjunt de Vilatenim.

3. Parcel·les

S'estableix una superfície mínima de parcel·la de 1.500 m²s. S'entendrà com a superfície de parcel·la, als efectes del compliment de la superfície mínima, la part de la parcel·la cadastral compresa en la unitat de zona que s'estableix en els plànols d'ordenació del POUM.

4. Condicions de l'edificació

- Ocupació màxima: Haurà d'estar continguda dins els gàlibs definits en els plànols d'ordenació. La superfície màxima de pavimentació de l'espai lliure, incloses piscines, basses, eres, graons, etc., serà del 25%. Les casetes de jardí, les barbacoes o xemeneies, els porxos i les pèrgoles s'hauran d'inscriure dins aquests gàlibs.
- Edificabilitat màxima. L'edificabilitat és de 0'60 m² de sostre per m² de sòl. Les superfícies no edificables (NE) no computen per l'obtenció del sostre de la parcel·la.
- Densitat màxim d'habitatges: 1 habitatge/500 m² de parcel·la
- Alçades. L'alçada de la nova edificació no superarà la de les cases veïnes tradicionals. En qualsevol cas no serà superior a PB+1P (a.r.m.: 7,00 metres).
- Façana mínima. La longitud mínima de façana per parcel·la serà de 35 metres.

5. Condicions comunes de rehabilitació dels edificis històrics

- El projecte de restauració o rehabilitació inclourà un estudi històric i/o artístic de l'edifici i el seu entorn, així com fotografies i plànols de l'estat actual.
- S'haurà de respectar la volumetria original, l'ambient tradicional i l'aspecte interior i exterior de l'edifici.
- Es mantindran íntegrament els elements d'interès de l'edifici: cornises, obertures amb brancals i llindes originals, arestes de pedra carejada, voltes, escales, etc.
- També es mantindrà el seu entorn: eres, patis, vegetació d'interès, tanques, etc.
- Edificis històrics:
 - Can Tubert
 - Mas Sala,
 - Can Duch
 - Can Carbó,
 - Ca l'Arderiu
 - Can Marcel

6. Altres paràmetres d'ordenació

6.1 Volums.

- a. El volum de cada grup d'habitatges es composarà com si es tractés d'un edifici únic, tot respectant la uniformitat de la coberta, del color i de la composició de les façanes, evitant evidenciar les unitats d'habitatge amb una acurada composició de les mateixes. Per aquesta raó els garatges es situaran dins el gàlib de l'edificació, de manera que l'accés es farà des de les façanes que no donen a carrer o bé a través d'un pati intermedi amb una tanca que protegeixi les visuals a carrer. Hi haurà un únic accés a garatges per parcel·la.
- b. Les façanes sud-oest adoptaran sistemes de protecció solar (porxos, voladissos, pèrgoles amb vegetació d'ombra, emparrats, persianes, etc.), compresos dins el gàlib indicat en els plànols d'ordenació, que contribuïran a reduir el consum energètic i maximitzar el confort dels usuaris. En aquest mateix sentit s'utilitzaran materials amb un comportament tèrmic òptim, alhora que l'arquitectura contemplarà la correcta orientació solar dels paraments cecs i dels paraments vidrats, i la ventilació creuada mitjançant la disposició de les obertures en les orientacions i alçades adequades.
- c. No s'estableix cap restricció genèrica de llenguatge arquitectònic. Si la construcció es basés en formes tipològiques properes a l'arquitectura rural tradicional, es tindrà especial cura de no caure en el pintoresquisme folklòric ni en la falsificació històrica adoptant un llenguatge arquitectònic contemporani perfectament compatible amb les estructures formals tradicionals, com la puresa i simplicitat del tipus edificatori.

6.2 Cobertes.

- a. Les cobertes inclinades seran de teula àrab color terra, d'un ó dos pendents màxim. El pendent no serà superior al 27%, la seva arrencada seguirà una línia horitzontal continua paral·lela al pla exterior de la façana de major dimensió. El pla d'arrencada de la coberta serà el pla superior de l'element resistent de la darrera planta pis.
- b. El volum de coberta serà simple, no presentarà trituracions arbitràries ni acabats tipus terrassa envoltada de teula. No s'admet sobre la planta pis la formació d'una planta segona, o golfes habitables.
- c. Les canaleres podran ser de tortugada ceràmica sense esmaltar o de zenc. Els baixants seran de zenc, els 2 m inferiors seran de fossa.
- d. El coronament de les xemeneies es realitzarà amb material ceràmic o metàl·lic i es prohibeixen expressament les teules.

6.3 Façanes

- a. Els projectes de les noves construccions estudiaran la integració amb les edificacions tradicionals properes. La integració s'obtindrà no per mimetisme sinó per la puresa i simplicitat del tipus edificatori i la coherència en l'ús dels materials i les solucions constructives adoptades. S'exigeix la presentació de façanes acompanyant les dels edificis contigus.
- b. La composició de les façanes nord o amb alineació a vial es farà per mitja d'obertures en les que predomini la component vertical per damunt de l'horitzontal i el ple sobre el buit; alineació pel punt mig de les obertures segons eixos verticals de composició. Essent obligatori el manteniment del pla de façana i no s'admeten plans enretirats, ni cossos ni elements sortints del pla de façana, amb l'excepció de balcons, canaleres, baixants, i cornises de

coberta. En la planta pis les obertures també podran ser un seguit de buits iguals entre ells, ocupant tot l'ample de la façana del conjunt edificat.

- c. Les llindes seran sempre de directriu recta i no s'admeten arcs de cap mena. Tampoc s'admeten les llindes de fusta ni els emmarcaments d'obertures amb pedra aplacada o amb maó.
- d. Les mitgeres presentaran el mateix acabat que les façanes.
- e. S'admet la construcció en paredat comú només en les tanques i elements singulars (pous, basses, ...), també s'admet en les façanes de l'edificació auxiliar sempre que coincideixin amb les tanques d'1,80 m d'altura.
- f. La pedra haurà de ser del mateix tipus que la dels masos i tanques existents. El rejuntat es formarà amb el tradicional morter de calç i sorra granada, o morter de calç, griffi i picadís de marbre, enrasat amb la pedra mig cobrint-la i sense refondre.
- g. Els rètols no sobresortiran del pla de façana i s'hauran de situar dins l'espai de les obertures amb una ocupació < 30%.
- h. Els comptadors i les caixes d'instal·lacions es cobriran amb una portella enrasada al pla de façana o de la tanca.

6.4 Cossos i elements sortints

- a. Únicament s'admeten els balcons, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, amb un vol màxim de 40 cm. Les lloses dels balcons estaran centrades en l'eix de l'obertura i tindran un cantell màxim de 14 cm. Si són de formigó vist ho seran per les dues cares amb un cantell de motllura simple. Aquests balcons no tindran una llargada superior a 1/4 d'amplada de la façana individual. El pla límit de vol se situa a 0,80 metres de la mitgera.
- b. Els ràfecs podran tenir un vol màxim de 50 cm sobre el pla de façana i tindran 14 cm de cantell màxim. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats.

6.5 Obertures

- a. Les fusteries de les noves edificacions seran de fusta natural o pintada amb els colors tradicionals. S'admeten també les fusteries metàl·liques i d'alumini amb la mateixa gama de colors.
- b. Les persianes seran de llibret o de corda. No s'admeten les persianes enrotllables de caixó superior ni les persianes metàl·liques de tisora.
Els vidres mantindran les proporcions tradicionals o constaran d'un únic vidre per fulla.
- c. No s'admet el PVC, ni en els tancaments ni en cap tipus d'acabat.
Les baranes seran d'acer massís, aniran enrasades al pla de façana o seguint el perímetre de les lloses dels balcons, estaran formades per barrots verticals de secció quadrada o circular.
- d. No s'admeten les balustrades ni les gelosies prefabricades.

6.6 Tanques

- a. Les tanques a espai públic i a altres parcel·les tindran una alçada màxima de 180 cm i estaran formades bàsicament per la vegetació arbustiva pròpia del lloc. Si es col·loca una tanca metàl·lica aquesta haurà de quedar per la cara interior de la tanca vegetal, de manera que no es pugui veure des del carrer. També podran presentar una base d'obra anivellada en una alçada màxima de 120 cm i sense pilastres. El pla de coronament presentarà el mateix acabat que el pla vertical. Els portals aniran a la mateixa alçada que la base d'obra, o es podran formar muntants amb perfils laminats o peu-drets de fusta sense cap apilament d'obra, ni cap solera superior. Seran del mateix material i color que les obertures o les baranes de l'edificació. Només en el perímetre del gàlib de les edificacions secundàries s'hi podran construir tanques altes d'obra que tindran una alçada màxima de 180 cm.
- b. No s'admeten les balustrades ni les gelosies prefabricades.

6.7 No es podran construir tanques d'obra en l'interior de la parcel·la, només tanques vegetals i/o peus drets de fusta amb fils horitzontals d'acer cada 30 cm i a una alçada màxima d'1,50 metres.

6.8 Places d'aparcament

Cal preveure una reserva de 1 plaça per cada habitatge inferior a 120 m²st i dues places per cada habitatge superior a 120 m²st.

6.9 Espais lliures de parcel·la

- a. L'enjardinament es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. En les tanques s'admet el xiprer del país, el llorer, el tamariu, el lledoner, el magraner i la figuera. Es prohibeix la plantació d'espècies de caràcter invasiu que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les espècies vegetals autòctones.
- b. Es repararan de visuals els espais destinats a estenedors, barbacoes, o activitats auxiliars similars.

7. Condicions d'ús

- a. **Ús principal:** Unihabitatge, bihabitatge i plurihabitatge sense superar la densitat permesa.
- b. **Usos condicionats:** Allotjament turístic (Hotel de tipus familiar, amb un màxim de 15 habitacions, en els masos i edificacions existents amb anterioritat a l'aprovació del PMU del 2006, i el turisme rural); Comercial petit (PEC), fins a 100 m² en planta baixa; Oficines i serveis, fins a 100 m² en planta baixa; Educatiu, només llar d'infants i casals d'esplai infantil; Cultural i social en planta baixa; Esportiu; Recreatiu de restauració, en planta baixa; Industrial. Activitats artesanals, amb un màxim de 100 m² en planta baixa.
- c. **Usos incompatibles**
 - Es consideren expressament prohibits els usos que són incompatibles amb el manteniment de l'estructura urbana del nucli històric de Vilatenim, del seu caràcter i ambient i els que siguin incompatibles amb les determinacions i previsions contingudes en el present POUM.
 - Es prohibeixen els tallers que requereixin instal·lacions especials com ara xemeneia industrial, dipòsit exterior, sitges, etc., els que produeixin sorolls, vibracions o emanacions de gasos, fums, pols, etc., i els tallers mecànics de reparació de vehicles o maquinaria agrícola.
 - Es prohibeixen explícitament els dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader en els espais lliures de parcel·la com ara caravanes, vehicles o qualsevol altre tipus d'estris o maquinaria.
 - També es prohibeixen els *dancing-bar*, barres americanes, sales de joc, discoteques, etc.

Article 104. Subzona de conservació del nucli rural de Palol (clau R1p)

1. Definició

Abasta aquells terrenys inserits al teixit històric de Palol, de titularitat privada, amb edificacions i espais lliures assimilables a les construccions de caràcter rural.

2. Condicions de parcel·lació i d'edificació

Les condicions de parcel·lació i edificació que s'estableixen per a aquesta zona són:

indicador en gràfics	parcel·la mínima (m ²)	façana mínima (m)	índex edificable	alçària plantes	ocupació màxima	alçària màxima (m)	densitat habitatges
R1p	1.500 m ²	35 m	0,40 m ² st/m ² s	PB+1	30%	7,00 m	1 habitatge/1000 m ² parcel·la

S'admeten com a parcel·les edificables aquelles que existien abans de l'aprovació del POUM. S'entén com a superfície de parcel·la, a l'efecte de complir les condicions abans esmentades, la part de la parcel·la cadastral compresa en la unitat de zona que determina el Pla.

La sol·licitud de llicències en les parcel·les de les zones R1p ha d'integrar un plànol representatiu de les edificacions existents en cada parcel·la i la comptabilització de la superfície de sostre que tenen les edificacions existents i les que es pretenen construir.

En el cas de parcel·les de mateixa propietat i situades en continuïtat, s'admet mitjançant la llicència urbanística l'ordenació de volums, d'acord amb el que disposa l'article 45 del RPLU, que suposi una millor distribució de l'aprofitament urbanístic respecte el conjunt edificat i es millori d'integració a l'entorn històric edificat. Igualment, en aquest mateix supòsit, s'admet la redistribució de la densitat màxima d'habitatges del conjunt de parcel·les de la mateixa propietat.

Les noves edificacions es poden disposar alineades a la línia de façana de la parcel·la si al costat del carrer de què es tracta ja existeixen edificacions disposades d'aquesta manera. En cas contrari, les edificacions s'han de separar un mínim 3 m de la línia de façana de la parcel·la.

Així mateix, les edificacions s'han de separar 3 m de la resta de límits de la parcel·la, excepte quan s'adossen a una paret mitgera existent o es construeixen aparellades amb l'edificació de la parcel·la contigua.

Els elements d'edificació l'alçària total dels quals no superi els 3 m també s'admeten contigus a menys distància de les parcel·les veïnes.

La tanca de les parcel·les, han d'esser preferentment d'elements de tipus translúcid o vegetal, i s'admeten les tanques d'obra de fàbrica o altres materials opacs sempre que no excedeixin els 90 cm d'alçària.

3. Altres paràmetres d'edificació

3.1 Volums.

Els garatges es situaran dins el gàlib de l'edificació auxiliar, de manera que l'accés es farà des de les façanes que no donen a carrer o bé a través d'un pati intermedi amb una tanca que protegeixi les visuals a carrer. Hi haurà un únic accés a garatges per parcel·la.

3.2 Cobertes.

Les cobertes inclinades seran de teula àrab color terra, d'un ó dos pendents màxim. El pendent no serà superior al 27%, la seva arrencada seguirà una línia horitzontal continua paral·lela al pla exterior de la façana de major dimensió. El pla d'arrencada de la coberta serà el pla superior de l'element resistent de la darrera planta pis.

Les canaleres podran ser de tortugada ceràmica sense esmaltar o de zinc. Els baixants seran de zinc, els 2 m inferiors seran de fossa.

3.3 Façanes

Els projectes de les noves construccions estudiaran la integració amb les edificacions tradicionals properes.

La composició de les façanes nord o amb alineació a vial es farà per mitja d'obertures en les que predomini la component vertical per damunt de l'horitzontal i el ple sobre el buit; alineació pel punt mig de les obertures segons eixos verticals de composició.

Les llindes seran sempre de directriu recta i no s'admeten arcs de cap mena. Tampoc s'admeten les llindes de fusta ni els emmarcaments d'obertures amb pedra aplacada o amb maó.

Les façanes aniran arrebossades amb acabat remolinat, pintades amb silicat, o bé estucades amb estuc clàssic a la calç. S'admet la construcció en paredat comú només en les tanques i elements singulars (pous, basses, ...etc), també s'admet en les façanes de l'edificació auxiliar sempre que coincideixin amb les tanques d'1,80 m d'altura.

La pedra haurà de ser del mateix tipus que la dels masos i tanques existents. El rejuntat es formarà amb el tradicional morter de calç i sorra granada, o morter de calç, grifi i picadís de marbre, enrasat amb la pedra mig cobrint-la i sense refondre.

No es permeten els aparells de refrigeració visibles des de l'exterior.

3.4 Cossos i elements sortints

Únicament s'admeten els balcons, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, amb un vol màxim de 40 cm. Les lloses dels balcons estaran centrades en l'eix de l'obertura i tindran un cantell màxim de 14 cm. Si són de formigó vist ho seran per les dues cares amb un cantell de motllura simple. Aquests balcons no tindran una llargada superior a 1/4 d'amplada de la façana individual. El pla límit de vol se situa a 0,80 metres de la mitgera.

Els ràfecs podran tenir un vol màxim de 50 cm sobre el pla de façana i tindran 14 cm de cantell màxim. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats.

3.5 Obertures

Les fusteries de les noves edificacions seran de fusta natural o pintada amb els colors tradicionals aplicant un dels colors de la carta RAL següents: gris 7009, 7022; blau: 5008, 5014; verd: 6006, 6013; marró: 8019, 8012.

Les persianes seran de llibret o de corda. No s'admeten les persianes enrotllables de caixó superior ni les persianes metàl·liques de tisora.

Les baranes seran d'acer massís, aniran enrasades al pla de façana o seguint el perímetre de les lloses dels balcons, estaran formades per barrots verticals de secció quadrada o circular, de diàmetre màxim 12 mm, separats un mínim de 8 cm i un màxim de 12 cm, en la seva totalitat; passamà superior i inferior pla, no presentaran ornamentacions de cap tipus, tampoc presentaran parts d'obra. Aniran pintades de color gris.

No s'admeten les balustrades ni les gelosies prefabricades. S'admet la gelosia de maó massís pintada amb el mateix color que el parament on es troba inclosa.

4. Usos

Ús principal: habitatge

Usos condicionats: Allotjament turístic, oficines i serveis, restauració, esportiu, de lleure, usos artesanals i l'estacionament temporal de caravanes al servei del turisme, limitat a 10 places d'estacionament.

Usos incompatibles:

- Es consideren expressament prohibits els usos que són incompatibles amb el manteniment de l'estructura urbana del nucli històric de Palol, del seu caràcter i ambient i els que siguin incompatibles amb les determinacions i previsions contingudes en el present POUM:
- Es prohibeixen els tallers que requereixin instal·lacions especials com ara xemeneia industrial, dipòsit exterior, sitges, etc., els que produeixin sorolls, vibracions o emanacions de gasos, fums, pols, etc., i els tallers mecànics de reparació de vehicles o maquinària agrícola.
- Es prohibeixen explícitament els dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader en els espais lliures de parcel·la com ara caravanes, vehicles o qualsevol altre tipus d'estris o maquinària

Article 105. Subzona del Camí de les Forques (clau R1f)**1. Definició**

Abasta els terrenys alineats al carrer d'Ausiàs March (Camí de les Forques) de caràcter urbà residencial d'edificacions entre mitgeres de volumetries diverses i espais lliures en què la seva disposició en la parcel·la no s'ajusta a les lleis d'ordenació habituals.

2. Condicions de parcel·lació i d'edificació

Les condicions de parcel·lació i edificació que s'estableixen per a aquesta zona són:

indicador en gràfics	parcel·la mínima (m²)	façana mínima (m)	índex edificable	ocupació màxima	alçària plantes	alçària màxima (m)
R1f	800 m²	8 m	0,6 m²st/m²s	60%	PB+2	9,10 m

S'admeten com a parcel·les edificables aquelles que existien abans de l'aprovació del POUM. S'entén com a superfície de parcel·la, a l'efecte de complir les condicions abans esmentades, la part de la parcel·la cadastral compresa en la unitat de zona que determina el Pla. Les edificacions principals s'han d'alinejar obligatòriament al carrer d'Ausiàs March.

La sol·licitud de llicències en les parcel·les de les zones R1f ha d'integrar un plànol representatiu de les edificacions existents en cada parcel·la i la comptabilització de la superfície de sostre que tenen les edificacions existents i les que es pretenen construir.

3. Condicions d'ús

- Ús principal:** Plurihabitatge (El nombre màxim d'habitatges per parcel·la resultarà de dividir el sostre edificable sobre rasant per 90 m²st, arrodonint a l'alça quan el decimal sigui igual o superior a 5).
- Usos compatibles:** Educatiu, Cultural i social, Esportiu, Comercial, Residencial col·lectiu, Allotjament turístic, Oficines i serveis, Sanitari-assistencial, Aparcament.

- c. **Usos condicionats:** Industrial de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2; Serveis logístics i magatzems de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2; Recreatiu de restauració, recreatiu d'activitats musicals i recreatiu del joc, en les situacions relatives 2, 3 i 4; Religió (superfície mínima 60 m²), en les situacions relatives 2, 3 i 4; Serveis tècnics i ambientals, com a complementaris al principal.

Article 106. Zona Urbà tradicional - Ravals (clau R2)

1. Definició

Abasta els sòls de teixits antics de caràcter residencial que varen configurar petits ravals de creixement al llarg dels camins que sortien del nucli murat de Figueres. Correspon, generalment, als anteriors conjunts regulats en el Pla Especial de Protecció del Catàleg d'edificis de Figueres, i que el POUM inclou en el Catàleg de béns de a protegir.

Tipus d'ordenació

Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per alineació de vial.

2. Edificabilitat

En aquesta zona l'edificabilitat de la parcel·la prové de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable i el nombre màxim de plantes establerts gràficament als plànols d'ordenació (sèries O6 i O7; sòl urbà i urbanitzable i sèrie de regulació dels fronts de façana).

3. Condicions de parcel·lació

- Als efectes de les intervencions permeses i dels usos admesos s'admeten les parcel·les existents abans de l'aprovació inicial del pla.
- Als efectes de segregació es considera mínima la parcel·la que tingui 5,0 metres de façana i 90 m² de superfície, amb una forma que mantingui la dimensió de façana mínima al llarg de la profunditat edificable, excepte preexistències entre edificacions consolidades o cantonades. L'angle entre línia divisòria de parcel·la i alineació a vial no serà inferior a 60°.
- Es permeten les agrupacions de dues parcel·les mínimes amb un front màxim de 10 metres, aproximadament, amb un marge de $\pm 0,50$ mts.

4. Profunditat edificable

- La profunditat edificable s'indica de forma detallada per cada parcel·la als plànols d'ordenació del sòl urbà.
- En termes generals es fixa com a profunditat edificable màxima la de 14 m, sempre i quan als plànols no se n'indiqui una de diferent.
- Es permet orientar la façana posterior perpendicular a les mitgeres sempre i quan no es superi el gàlib total d'ocupació en planta.

5. Altura de l'edificació

- El nombre màxim de plantes s'indica gràficament als plànols d'ordenació (sèries O6 i O7; sòl urbà i urbanitzable i plànols de regulació dels fronts de façana).
- L'alçada reguladora màxima genèrica (ARM) s'indica a continuació amb la seva correspondència al nombre de plantes indicat als plànols d'ordenació:

codi	Núm. Plantes	ARM (mts)
B	PB	4,50
B1	PB+1PP	7,55
B2	PB+2PP	10,60
B3	PB+3PP	13,65
B4	PB+4PP	16,70

6. Altres paràmetres d'ordenació

- a. Coberta: inclinada segons les condicions generals, amb un pendent del 30%, de teula àrab. La coberta només podrà arribar al pla de façana, quan la distància entre el pla superior de l'últim forjat i la intersecció de la coberta amb el pla de façana no superi els 0,50 mts. En cas contrari, l'edificació per sobre l'última planta haurà de separar-se, com a mínim, 3 metres del pla de façana.
- b. Planta soterrani: L'ocupació en planta soterrani podrà ser del 100% de la superfície de la parcel·la per destinar-la a ús d'aparcament de vehicles.

7. Construccions auxiliars admeses a l'espai no edificable de parcel·la:

Quan en l'interior del pati d'illa no s'estableixi específicament en els plànols cap referència, s'admeten edificacions auxiliars amb les següents condicions:

- Ocupació i sostre màxim: 25% de la superfície del pati.
- Nombre de plantes i alçada: únicament planta baixa, amb una alçada de 3 metres fins al cantell del forjat o al ràfec.

8. Criteris compositius:

Els béns arquitectònics i elements catalogats al catàleg de béns on només s'admet la rehabilitació hauran de mantenir la composició i acabats actuals. Les substitucions, ampliacions i noves edificacions es regularan segons condicions que segueixen, i les establertes en la sèrie dels plànols de regulació dels fronts de façana, i la fitxa de l'annex normatiu 1 referent als criteris compositius de la clau R2 i conjunts urbans.

En totes les actuacions de substitució o gran rehabilitació, el projecte que es presenti per a sol·licitar llicència haurà de contenir un aixecament planimètric detallat de l'estat actual i un reportatge fotogràfic. Es destacaran els elements ornamentals o estructurals dignes de ser conservats i/o recol·locats, com llindes, brancals i altres elements de pedra o fusta característics de la construcció tradicional. L'Ajuntament podrà condicionar la llicència a la correcta conservació d'aquests elements. En tot cas, es podran realitzar estudis específics per a precisar millor les intervencions sobre edificis catalogats, conjunts o part d'ells, d'acord amb el que disposa l'article 9 del Pla Especial de Protecció del centre històric (TR 20-9-2007)

En cas d'enderroc, la corresponent llicència es tramitarà conjuntament amb la de nova edificació, havent-se de concedir ambdues de forma simultània, excepte en els casos de ruïna imminent declarada prèviament.

9. Modulació

1. Les façanes es composaran amb el sistema de mòduls i traçats reguladors, per a ordenar els forats i els massissos. En la fitxa de l'annex normatiu 1 referent a la clau R2 i els conjunts urbans s'estableixen gràficament els criteris compositius de les façanes.
2. El percentatge de buits del pla de façana del conjunt de les plantes pis, exceptuant la de remat no ultrapassarà el 40%
3. Els forats individuals es disposaran damunt de la pauta dels mòduls, ja sigui centrats en els eixos o bé arramblats o encavalcats lateralment en aquests.
4. La forma de les obertures individuals serà rectangular, i les proporcions, majoritàriament verticals seran les coherents amb la composició global inserida en el conjunt, sempre que l'amplada no superi 1,20 metres en plantes pis ni els 2,40 metres en plantes baixes.
5. Les obertures que agrupin dos eixos podran assolir en amplada la dimensió doble de 4,80 en la planta baixa i de 2,40 metres en les plantes pis sempre que en aquest cas els cossos sortints hi quedin inscrits.
6. En la planta baixa, sempre que no es malmetin elements constructius d'interès, els forats podran abastar diversos mòduls de manera que les obertures individuals es podran encadenar en una sèrie amb columnes que es relliguin amb la pauta. L'envergadura d'aquest basament porticat agrupat no superarà en altura els 3 metres ni en longitud els 10 metres, ni en percentatge el 80%
7. En la planta de remat de l'edifici els forats podran abastar diversos mòduls de manera que les obertures sense balcons es podran encadenar en una sèrie horitzontal amb mainells o muntants que el relliguin amb la pauta. L'envergadura d'aquest forat horitzontal agrupat no superarà en altura els 2 metres ni en longitud els 10 metres, ni en percentatge el 60%.

10. Cossos i elements sortints.

1. S'admeten els cossos sortints oberts, balcons, independents per a cada obertura individual amb un escreix màxim d'amplada de 0,50 m per costat, una dimensió màxima de vol de 1/12 de l'amplada del carrer i com a màxim 50 cms en la planta primera, i volades nul·les o decreixents en les superiors (-10 cms cada planta respecte la inferior). No s'admeten volades en les plantes segones i superiors si no hi ha vol en la primera.
2. Només en la planta primera els cossos sortints oberts podran ser correguts abastant més d'una de les obertures individuals de la façana, fins i tot girant per la cantonada.
3. Les noves llosanes de balcons s'inscriuran en plans paral·lels a les mitgeres a 0,60 metres i en plans paral·lels a la façana segons els nivells de planta, amb un cantell rectilini de gruix màxim 15 cms amb secció simple que inclogui goteró però no s'admetran caricatures de motlures falsament històriques.
4. Les baranes de balcons seran calades corresponent a la reinterpretació contemporània de les tipologies del conjunt.
5. S'admeten les cornises entre 45 i 60 cms de vol, canals i motlures imprescindibles per a la bona construcció i per a la conducció oculta de xarxes de serveis (quan es demostrï la impossibilitat del soterrament o encastament generalitzat)
6. Els baixants i canaleres exteriors hauran de ser de zinc, coure o acer galvanitzat. Es prohibeixen expressament els materials plàstics i el fibrociment.
8. En cap cas s'admetran ni sobre balcons ni fora del pla de la façana instal·lacions d'aparells que seran considerats expressament elements impropis a substituir o integrar. En el cas de demostrar-se la impossibilitat de ser ubicats en la coberta dels edificis, es justificarà si de cas la integració en el pla de façana mitjançant reixetes o persianes coordinats amb la mateixa composició dels tancaments.

11. Paraments.

1. Totes les façanes i mitgeres vistes aniran estucades, o arrebossades i pintades. No es permetrà el repicat d'arrebossats per deixar vista obra ordinària de pedra o rajol, llevat que sigui obrat per anar vist.
2. L'acabat exterior serà únic per tota la façana, permetent-se només en la planta baixa una variació. Excepcionalment parts singulars, motlures i acabats de planta baixa podran ser rematades amb pedra natural o artificial serrada, buixardada, o rentada, amb formigó vist o buixardat, amb planxes o taulers aptes per a l'exterior sempre amb acabats no polits ni brillants i amb cromatismes adequats al conjunt on s'han d'inserir respectuosament.
3. Els tancaments de les plantes baixes hauran de quedar ocults o encastats quan el local es trobi obert al públic. El tancaments de les plantes pis seran de lames de persiana de fusta o metàl·lica. En cas de persiana enrotllable es pot situar sense afectar la configuració de l'emmarcament de finestres o balconeres existents, i sense desfigurar les proporcions d'obertures de nova creació. Les persianes amb caixons vistos afegides sobre obertures seran considerades expressament elements impropis a substituir.

12. Rètols i altres elements sobreposats a l'arquitectura.

1. Els rètols de les activitats, podran situar-se dins dels forats de la planta baixa, sense sobresortir del pla de la façana, i sense que en cap cas desfigurin la forma, estructura i la definició del forat, ocupant com a màxim un 30% de la seva superfície.

13. Condicions d'ús

- a) **Ús principal:** Plurihabitatge (El nombre màxim d'habitatges per parcel·la resultarà de dividir el sostre edificable sobre rasant per 90 m²st, arrodonint a l'alça quan el decimal sigui igual o superior a 5).
- b) **Usos compatibles:** Educatiu, Cultural i social, Esportiu, Comercial, Residencial col·lectiu, Allotjament turístic, hotelier, apartaments turístics, Oficines i serveis, Sanitari-assistencial.
- c) **Usos condicionats:** Industrial de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2; Serveis logístics i magatzems de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2; Aparcament, en les situacions relatives 1a, 1b i 2; Recreatiu de restauració, recreatiu d'activitats musicals i recreatiu del joc, en les situacions relatives 2 i 3; Religiós (superfície mínima 60 m²), en les situacions relatives 2 i 3; Serveis tècnics i ambientals, com a complementaris al principal.

14. Aparcament

Cal preveure una reserva d'una plaça per cada habitatge inferior a 120 m²st i dues places per cada habitatge superior a 120 m²st. En els casos en que es justifiqui la impossibilitat de construir aparcament ja sigui per tractar-se d'un edifici catalogat, o per la impossibilitat tècnica degut a l'ample de parcel·la, s'admet l'adscripció o vinculació de places d'aparcament en un radi de 600 m en els termes establerts als apartats 4 i 5 de l'article 89.

Article 107. Zona residencial en illa tancada (clau R3)**1. Definició i subzones**

Aquesta zona abasta l'edificació destinada a plurihabitatge, que s'organitza formant illes, donant façana a carrer totes les cares de l'illa, formant trames tipus eixample. Es preveuen dues subclaus:

- R3a - Pati interior: correspon a illes on es delimita gràficament un pati interior.
- R3b - Illes compactes: correspon a illes totalment edificables, amb les limitacions que en caràcter general estableixen les ordenances pel que fa il·luminació i ventilació.
- R3c – Illes obertes: correspon a illes que tenen algun dels seus fronts sense edificar.

2. Tipus d'ordenació

Correspon al tipus d'ordenació segons alineació de vial formant illes.

3. Condicions de parcel·lació

- a. Façana mínima: 7 m
- b. Parcel·la mínima: 150 m²s.
- c. Les parcel·les de façana i superfície inferior a la mínima, existents abans de l'aprovació inicial del pla, tindran el mateix règim que la parcel·la de superfície mínima.
- d. Forma: la parcel·la haurà de mantenir la dimensió de façana mínima al llarg de la profunditat edificable, excepte preexistències entre edificacions consolidades o cantonades. L'angle entre línia divisòria de parcel·la i alineació a vial no serà inferior a 60°.

4. Condicions d'edificació

- a. La façana s'ha de col·locar a l'alineació de vial indicada en els plànols d'ordenació d'aquest POUM
- b. La profunditat edificable s'indica en els plànols d'ordenació, de forma detallada per cada parcel·la. En termes generals es fixa com a profunditat edificable màxima la de 14 m, sempre i quan als plànols no se n'indiqui una de diferent.
- c. Nombre màxim de plantes: segons plànols d'ordenació.
- d. L'alçada reguladora màxima (ARM) s'indica a continuació amb la seva correspondència al nombre de plantes (indicat als plànols d'ordenació del POUM):

codi	Núm. plantes	ARM (mts)
B	PB	4,50
B1	PB+1PP	7,55
B2	PB+2PP	10,60
B3	PB+3PP	13,65
B4	PB+4PP	16,70
B5	PB+5PP	19,75
B6	PB+6PP	22,80

- e. Coberta: podrà ser plana o inclinada segons les condicions generals
- f. Cossos i elements sortints del pla de la façana:
 - Els cossos sortints es regulen d'acord amb les condicions generals del tipus d'ordenació (articles 63 i 70 NNUU)
 - Els elements sortints es regulen d'acord amb les condicions generals del tipus d'ordenació (articles 63 i 70 NNUU)
- g. Planta soterrani. El soterrani podrà ocupar la totalitat de la parcel·la. En tot cas, la planta soterrani garantirà un 50% de l'espai lliure privat o no edificable com a jardí en terreny natural o com a coberta enjardinada amb el drenatge corresponent.
- h. Espai interior de parcel·la. S'admeten les construccions auxiliars d'una sola planta (3 m), amb una ocupació màxima del 25% de l'espai interior de la parcel·la, sempre que no s'indiqui expressament en els plànols com a no edificable (NE).

5. Criteris compositius.

- a. En el cas de que el solar estigui en els eixamples menors, corresponents a les illes de cases delimitades pels carrers Col·legi, Sant Pau, Rambla, Lasauca i Olot, les illes delimitades pels carrers Sant Rafael, plaça Palmera, Eres d'en Vila i Sol d'Isern i les illes delimitades entre els carrers Sant Francesc de Paula, els Fossos, Colom, Mar i plaça del Gra, es tindran en compte els següents aspectes:
- Composició i modulació de la façana: El percentatge de buits del pla de façana del conjunt de les plantes pis no ultrapassarà el 60%
 - Cossos i elements sortints: S'admeten només cossos sortints oberts independents per a cada obertura individual, amb un vol de 1/10 de l'amplada del carrer.
- b. En el cas de que el solar es situï en els fronts de façana (sèrie O.9 dels plànols d'ordenació) es supeditarà a la seva regulació.
6. Condicions d'ús
- a. **Ús principal:** Plurihabitatge (El nombre màxim d'habitatges per parcel·la resultarà de dividir el sostre edificable sobre rasant per 90 m²st, arrodonint a l'alça quan el decimal sigui igual o superior a 5).
- b. **Usos compatibles:** Educatiu, Cultural i social, Esportiu, Comercial, Residencial col·lectiu, Allotjament turístic, hotel·ler, apartaments turístics, Oficines i serveis, Sanitari-assistencial.
- c. **Usos condicionats:** Industrial de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2; Serveis logístics i magatzems de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2, Aparcament, en les situacions relatives 1a, 1b, 2, 12 i 13; Recreatiu de restauració, recreatiu d'activitats musicals i recreatiu del joc, en les situacions relatives 2 i 3; Religiós (superfície mínima 60 m²), en les situacions relatives 2 i 3; Serveis tècnics i ambientals, com a complementaris al principal.
7. Aparcament
- Cal preveure una reserva d'una plaça per cada habitatge inferior a 120 m²st i dues places per cada habitatge superior a 120 m²st. En casos d'edificis destinats a altres usos caldrà reservar les places corresponents a cada ús segons legislació sectorial vigent.

Article 108. Ordenació Volumètrica (clau R4)

1. Definició i subzones

Engloba els sòls-destinats principalment a usos residencials, en edificis disposats segons els gàl·lips edificatoris indicats als plànols i aquestes normes, que poden formar un conjunt amb espais no edificats entre ells.

Es preveuen les següents subzones:

- R4a – Ordenació volumètrica – En parcel·la
- R4b – Ordenació volumètrica – Illa oberta
- R4c – Ordenació volumètrica – Lliure [aplicat en solars buits o edificats amb anterioritat al Pla general del 1983]
- R4d – Ordenació volumètrica segons planejament precedent
 - R4d.1 – PPU Costa Brava (AD 15/12/2005) i modificació PPU (AD 22/9/2021)
 - R4d.2 – PPU Els Olivars (SUD 2)
 - R4d.3 – PPU Sant Isidre (AD 11/07/1991)
 - R4d.4 – PPU Rec Susanna (AD 26/02/2003)
 - R4d.5 – PPU Fages de Climent B (AD 26/02/2003)
 - R4d.6 – MpPPU Fages de Climent A (AD 23/03/2004)
 - R4d.7 – PPU Camí de Vilatenim (AD 02/06/2010)
 - R4d.8 – PPU Marca de l'Ham (SUD 6)

2. Tipus d'ordenació: Definició volumètrica

3. Condicions de parcel·lació

- R4a – Façana mínima: 8 mts per a noves parcel·lacions o segregacions
- R4b – Façana mínima: 15 mts per a noves parcel·lacions o segregacions
- R4c – Façana mínima: 20 mts per a noves parcel·lacions o segregacions. Superfície mínima de parcel·la: 500 m²s
- R4d – Façana mínima: 20 mts per a noves parcel·lacions o segregacions excepte les subclaus en les que es determini alguna dimensió diferent en la seva regulació específica.

4. Condicions de l'edificació

a. Paràmetres urbanístics per a les subzones R4a i R4b:

Es defineixen segons els gàlibs i nombre de plantes indicats als plànols d'ordenació.

Ocupació 100%, dins el gàlib fixat

El nombre màxim de plantes serà el definit als plànols d'ordenació.

b. Paràmetres urbanístics per a la subzona R4c:

Es tracta de zones pendents d'edificar o amb edificacions plurifamiliars existents de geometria singular.

L'ordenació dels volums quan s'edifiqui o es substitueixi l'edificació es concretarà a la llicència urbanística, segons art 188.5 del TRLUC, incloent el contingut descrit a l'article 45 del Decret 64/2014.

Els paràmetres específics per a l'ordenació dels volums de les subclaus R4c.1 i R4c.2 seran:

Paràmetres a la subzona R4c.1:

- Edificabilitat: 2,00 m²st/m²s
- Ocupació màxima per l'edificació: 60%.
- Nombre màxim de plantes PB+6

Paràmetres a la subzona R4c.2:

- Edificabilitat 1,40 m²st/m²s
- Ocupació màxima per l'edificació: 60%.
- Nombre màxim de plantes PB+4

c. Paràmetres urbanístics per a la subzona R4d

Segons gàlibs edificatoris establerts al planejament d'origen i que s'indiquen als plànols d'ordenació o bé les que s'especifiquen per a cadascuna de les subclaus en els apartats corresponents.

- Nombre màxim de plantes: la indicada als plànols d'ordenació o paràmetres específics de les subclaus.
- Alçada reguladora màxima (ARM):

codi	Núm. plantes	ARM (mts)
B	PB	4,50
B1	PB+1PP	7,55
B2	PB+2PP	10,60
B3	PB+3PP	13,65
B4	PB+4PP	16,70
B5	PB+5pp	19,75
B6	PB+6pp	22,80
B7	PB+7pp	25,85

La cota de referència de PB s'indica a les condicions generals del tipus d'ordenació i en els plànols d'ordenació, si s'escau.

- Tanques: es permet tancar els espais lliures comunitaris entre blocs segons croquis de l'annex 1.
- Coberta: podrà ser plana o inclinada segons les condicions generals de la definició volumètrica,
- Cossos sortints: S'admeten cossos sortints tancats i cossos oberts amb un vol màxim de 1,5 m.

d. **Paràmetres específics per a la subclau R4d.1 Costa Brava**

S'estableixen els paràmetres d'acord amb el següent quadre per a cadascuna de les illes (unitats de zona) establertes en els plànols d'ordenació:

illa	sup. sòl	núm. plantes	sostre PB	sostre PP	sostre total	habitatges
1	1.240,57	PB+3PP	4 701,70	2.105,10	2.806,80	28
2	1.225,13	PB+3PP	4 693,00	2.079,00	2.772,00	27
3	1.225,13	PB+3PP	4 693,00	2.079,00	2.772,00	27
4	1.497,37	PB+3PP	4 847,00	2.541,00	3.388,00	34
5	1.763,87	PB+3PP	4 998,80	2.996,40	3.995,20	40
6	2.041,88	PB+3PP	4 1.155,00	3.465,00	4.620,00	46
7	2.450,25	PB+3PP	4 1.386,00	4.158,00	5.544,00	55
8	1.905,75	PB+3PP	4 1.078,00	3.234,00	4.312,00	43
9	1.361,25	PB+3PP	4 770,00	2.310,00	3.080,00	30
10*						
11	429,35	PB+3PP	4 429,40	1.288,20	1.717,60	17
12	242,61	PB+3PP	4 242,60	727,80	970,40	10
13*	1.702,78	PB+4PP	5 769,00	3.076,00	3.845,00	30
14	2.038,79	PB+3PP	4 1.013,30	3.039,90	4.053,20	40
				1.579,60		15
15*	2.536,54	PB+3PP	4 1.840,00	5.604,40	9.024,00	50
16*	1.327,23	PB+3PP	4 1.323,80	4.217,60	5.541,40	42
17*	1.799,51	PB+3PP	4 1.799,50	3.809,40	5.608,90	38
18*	2.305,82	PB+3PP	4 2.305,80	4.906,20	7.212,00	49
19*	731,50	PB+3PP	4 539,00	1.617,00	2.156,00	16
20	1.361,25	PB+3PP	4 770,00	2.310,00	3.080,00	30
21	2.041,88	PB+3PP	4 1.155,00	3.465,00	4.620,00	46
22	2.450,25	PB+3PP	4 1.386,00	4.158,00	5.544,00	55
23	1.358,30	PB+3PP	4 681,50	2.044,50	2.726,00	27
24	1.501,13	PB+3PP	4 770,00	2.310,00	3.080,00	30
25	1.071,67	PB+3PP	4 519,40	1.558,20	2.077,60	21
26	1.514,70	PB+3PP	4 770,00	2.310,00	3.080,00	30
27*	2.310,00	PB+4PP	5 1.584,00	6.336,00	7.920,00	62
total	42.270,51		26.836,80	78.709,30	105.546,10	938

(*) ús comercial en PB

habitatge protegit

habitatge protegit lloguer

- **Tanques:** regiran les tanques disposades en la modificació de PPU aprovada.
- **Coberta:** la coberta serà plana, permetent-se volums amb un màxim de 3,50 d'alçada, enretirats un mínim de 4,50 m del pla de façana.

e. **Paràmetres específics per a la subclau R4d.2 Els Olivars**

- **Parcel·lació:**
Parcel·la mínima de 500 m² amb una longitud mínima de façana de 20 m lineals.
- **Ocupació:**
Segons gàlils dels plànols d'ordenació

▪ Alineacions i fondàries edificables:

Segons gàlibs plànols d'ordenació.

L'alineació contigua a l'espai públic és obligatòria i la contigua a espai privat té el caràcter de línia que no ha de ser superada per l'edificació.

La planta baixa tindrà la mateixa fondària edificable que la resta de plantes pis.

▪ Edificació:

El projecte d'edificació de cada unitat de zona serà únic. L'edificació resultant serà compacta i unitària, i haurà de ser construïda simultàniament. Existeix la possibilitat d'execució per fases dins d'una unitat de zona que contingui diferents blocs, de manera que sempre es construeixi la totalitat de l'edifici, sense que apareguin mitgeres.

Les unitats de zona establertes en els plànols d'ordenació hauran de complir les especificacions del quadre següent:

unitat de zona	clau	sostre total	sostre comercial PB	Sostre residencial	habitatges
1	R4d.2[hp]	5.305,00	0,00	5.305,00	61
2	R4d.2	4.715,00	0,00	4.715,00	65
3	R4d.2	4.880,00	462,01	4.417,99	58
4	R4d.2	4.909,10	883,78	4.025,32	52
5	R4d.2	2.675,00	462,88	2.212,12	29
6	R4d.2	3.815,00	686,83	3.128,17	41
7	R4d.2	4.005,40	765,07	3.240,33	42
8	R4d.2[hp]	4.709,32	982,43	3.726,89	47
10	R4d.2[hp]	2.149,21	0,00	2.149,21	32
11	R4d.2	979,20	0,00	979,20	17
total		42.511,83	4.243,00	37.268,83	466

	Hp
	Hp
	(concertat)

▪ Planta soterrani:

Les plantes soterranis ocuparan com a màxim el 75% de la superfície de cada unitat de zona, exceptuant el cas de les 6, 7 i 8 que podran ocupar el 100% de la superfície.

S'admet l'ús comercial sempre que tingui l'accés des del carrer, a peu pla, amb una façana mínima de 15 m.

▪ Cobertes

Les cobertes seran planes. Els murets de coronació dels edificis tindran una alçada màxima de 1,10 m.

▪ Cossos sortints

S'admeten cossos sortints amb un vol màxim de 1,5 m. Els cossos que volin sobre espais públics mantenen sobre els punts de la rasant on s'ha de mesurar l'alçada màxima de l'edificació, l'alçada lliure mínima de 3,60 m.

▪ Aparcaments

Superfície mínima de 20 m² per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobres, illetes si voreres. En el cas d'aparcament dels usos comercials aquesta superfície s'incrementarà a 25 m².

1 plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície útil d'oficines i despatxos.

1,62 places per cada habitatge.

- Tanques
Són les mateixes condicions que el croquis de l'annex de la normativa del POUM però amb l'obligació que el material opac es tractarà com la façana principal.
- f. Paràmetres específics per a la subzona **R4d.3 Sant Isidre**
 - Edificabilitat 1,45 m²st/m²s
 - Separacions segons gàlib: 3/5 mts
 - Nombre màxim de plantes PB+2
- g. Paràmetres específics per a la subzona **R4d.4 Rec Susanna**
 - Edificabilitat 1,32 m²st/m²s
 - Ocupació màxima 60%
 - Densitat màxima: 23 habitatges per parcel·la mínima.
 - Parcel·la i façana mínima: 2.025 m² i 22 metres
 - Alçada reguladora i nombre màxim de plantes: 18,30 m, PB+4+àtic (reculat 3mts)
 - Separacions: segons gàlibs plànols ordenació
- h. Paràmetres específics a la subzona **R4d.5 Fages de Climent B**
 - Parcel·la mínima 1.000 m², façana mínima 22,00 mts
 - Edificabilitat 1,67 m²st/m²s, amb l'obligació de destinar un 10 % del sostre residencial a habitatge de protecció pública.
 - Ocupació màxima 60%
 - Densitat màxima: segons plànols ordenació
 - Alçada reguladora i nombre màxim de plantes: 17 m. i PB+4
 - Separacions: segons gàlibs plànols ordenació
- i. Paràmetres específics a la subzona **R4d.6 Fages de Climent A**
 - Parcel·la mínima 1.000 m²
 - Edificabilitat 1,79 m²st/m²s
 - Ocupació màxima 60%
 - Nombre màxim de plantes PB+4+àtic (reculat 3mts) segons gàlibs plànols ordenació
 - Separacions: segons gàlibs plànols ordenació
- j. Paràmetres específics a la subzona **R4d.7 Camí de Vilatenim**
 - Parcel·lació: Parcel·la mínima segons plànols d'ordenació, Façana mínima de 20 m.
 - Ocupació: Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant 50%, Ocupació màxima de la planta soterrani 100% incloses rampes d'accés a la planta soterrani, Zona lliure enjardinada de la parcel·la mínim 30%
 - Alineacions i fondàries edificables: Segons gàlibs plànols d'ordenació. Separació mínima a límit parcel·la de 5 m en plantes sobre rasant. En el cas de la planta soterrani no hi ha límit a parcel·la.
 - Edificació: Edificabilitat i nombre d'habitatges màxim segons plànols d'ordenació.
 - Separacions mínimes: segons gàlibs plànols ordenació, entre edificis 10 m.
- k. Paràmetres específics a la subzona **R4d.8 Marca de l'Ham**
 - Parcel·lació
Segons unitats de zona indicades en els plànols d'ordenació

▪ Alineacions i fondàries edificables

Segons gàlils plànols d'ordenació. L'alineació a vial serà obligatòria.

▪ Edificació

El projecte d'edificació de cada unitat de zona serà únic.

No es podran autoritzar modificacions, ni reformes, ni ampliacions dels projecte inicial que no impliquin ni resolguin la totalitat de les parcel·les de la unitat de zona.

Les unitats de zona establertes en els plànols d'ordenació hauran de complir les especificacions del quadre següent:

unitat de zona	clau	sostre total	sostre comercial PB	Sostre residencial	habitatges
16	R4d.8	7.560,85	1.100,00	6.460,85	57
17	R4d.8[hp]	8.001,00	0,00	8.001,00	80
18	R4d.8[hp]	7.349,50	240,00	7.109,50	67



▪ Planta soterrani

Es permetrà una o dues plantes soterrani amb una ocupació igual a la planta baixa de l'edifici més un increment, si s'escau, del 10% de la superfície total de la parcel·la. Aquest increment podrà ser possible sempre i quan la planta soterrani no sobresurti en cap punt del nivell del terreny. L'accés a la planta soterrani de la unitat de zona núm. 17 es situarà com a mínim a la cota 18,70.

▪ Cossos sortints

Es permeten els cossos sortints oberts i tancats amb un vol màxim de 1,00 m del pla de façana en els alçats a vial i a l'espai lliure d'interior d'illa. Els oberts poden ocupar una longitud d'un 100% de la façana i els tancats un màxim d'un 25% tot respectant el pla límit de vol. En el cas dels alçats testers no es permetrà cap tipus de cos sortint.

5. Construccions auxiliars admeses

- Coberts: Prohibits
- Piscines: Admeses a totes les subclaus.

6. Condicions d'ús

- Ús principal:** Plurihabitatge (El nombre màxim d'habitatges per parcel·la resultarà de dividir el sostre edificable sobre rasant per 90 m²st, arrodonint a l'alça quan el decimal sigui igual o superior a 5, excepte que es defineixi de manera específica en la present normativa).
- Usos compatibles:** Educatiu, Cultural i social, Esportiu, Comercial, Residencial col·lectiu, Allotjament turístic, hotel, Oficines i serveis, Sanitari-assistencial
- Usos condicionats:** Industrial de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2; Serveis logístics i magatzems de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2; Aparcament, en les situacions relatives 1a, 1b, 2, 12 i 13; Recreatiu de restauració, recreatiu d'activitats musicals i recreatiu del joc, en les situacions relatives 2 i 3; Religiós (superfície mínima 60 m²), en les situacions relatives 2 i 3; Serveis tècnics i ambientals, com a complementaris a l'ús principal.
- Usos incompatibles:** Industrial a la zona R4d; Logístic i magatzem a la zona R4d

7. Aparcament

Cal preveure una reserva d'una plaça per cada habitatge inferior a 120 m²st i dues places per cada habitatge superior a 120 m²st. En casos d'edificis destinats a altres usos caldrà reservar les places corresponents a cada ús segons legislació sectorial vigent.

Article 109. Zona residencial en cases agrupades en filera (clau R5)**1. Definició i subzones**

Abasta els sòls destinats a edificis unifamiliars entre mitgeres, poden formant rengles amb una certa uniformitat per trams de carrer o conjunts més irregulars. Es preveuen 5 subclaus:

R5a – En filera parcel·lació homogènia, que correspon a agrupacions de parcel·lació individual i projectes unitaris pel conjunt.

R5a.1 Cases dels Americans

R5b – En filera parcel·la única, que correspon a agrupacions subjectes a un projecte unitari corresponent una única parcel·la.

R5c – En filera provinent de planejament derivat anterior.

R5c.1 – En filera amb jardí davanter (PPU Sant Isidre, AD 11/07/1991; i MpPPU Sant Isidre, clau A1, AD 23/07/2008)

R5c.2 – En filera amb jardí davanter (PPU Sant Isidre, AD 11/07/1991; i MpPPU Sant Isidre, clau A4, AD 23/07/2008)

R5c.3 – En filera amb jardí davanter (PPU Sant Isidre, AD 11/07/1991; i MpPPU Sant Isidre, clau A5, AD 23/07/2008)

R5c.4 – En filera reculada (PPU Olivar Gran; MpPPU 2008)

R5c.5 – Provenent planejament anterior (PPU Costa Brava; AD 15/12/2005) i modificació PPU (AD 22/9/2021)

R5c.6 – En filera; Marca de l'Ham (SUD 6)

R5c.7 – Arrenglerat o aïllat; Els Olivars (SUD 2)

R5c.8 – En filera reculada (PPU Camí vell de Vilatenim i modificació PPU, AD 2/6/2010)

R5d – Parcel·lació heterogènia, que correspon a agrupacions de parcel·lació individual i sense projecte unitari.

R5v – Nucli històric de Vilatenim. Edificacions en filera.

2. Tipus d'ordenació

Correspon a l'edificació segons definició volumètrica.

3. Condicions de parcel·lació**a. Façana mínima:**

R5a: 5 m

R5b: La unitat de zona

R5c: 5 m

R5d: 5 m

b. Forma: la parcel·la haurà de mantenir la dimensió de façana mínima al llarg de tota la seva profunditat.**c. Parcel·la mínima:**

R5a: 100 m²

R5b: Coincident amb la unitat de zona. Per a reparcel·lacions caldrà redactar un PMU seguint les condicions establertes per a la clau R5a

R5c: 150 m². A la subclau R5c.7 la parcel·la mínima serà de 400m² amb una façana mínima de 21 m lineals (el nombre mínim d'habitatges arrenglerats de cada filera és de 3 unitats i el màxim s'estableix en 10 unitats)

R5d: 150 m²

4. Condicions de l'edificació

- a. **Envoltant màxim:** segons tipus d'ordenació i plànols d'ordenació. Tanmateix, i sense alterar ni el sostre ni l'ocupació es podrà ajustar la disposició de les edificacions, d'acord amb l'article 27.1 de la present normativa, amb l'objectiu de millorar les condicions d'integració a l'entorn proper, sense superar una longitud de façana de 40 metres.

En les subclaus provinents de planejament anterior s'hi afegeixen els següents paràmetres:

Per a la clau **R5c.1** s'estableix una edificabilitat màxima per parcel·la entre mitgeres de 1'75 m²/m² i de 1'30 m²/m² en les testeres.

Per a la clau **R5c.2** s'estableix una edificabilitat màxima dins el gàlib delimitat de 2'75 m²/m².

Per a la clau **R5c.3** s'estableix una edificabilitat màxima dins el gàlib delimitat de 3'00 m²/m².

Per a la clau **R5c.5** s'estableixen les limitacions provinents del PPU Costa Brava.

id	sup. sòl	núm. plantes	sostre PB	sostre PP	sostre total	habitatges
28	1.049,22	PB+2PP	3 360,00	720,00	1.080,00	5
29	1.042,29	PB+2PP	3 360,00	720,00	1.080,00	5
30	1.316,70	PB+2PP	3 420,00	840,00	1.260,00	6
31	1.553,10	PB+2PP	3 459,40	918,80	1.378,20	6

Per a la subclau **R5c.6** s'estableixen les limitacions següents provinents del PPU Marca de l'Ham

El projecte d'edificació de cada unitat de zona serà únic. No es podran autoritzar modificacions, ni reformes, ni ampliacions dels projecte inicial que no impliquin ni resolguin la totalitat de les parcel·les de la unitat de zona. El nombre d'habitatges màxims i edificabilitat màxima serà segons el quadre següent:

unitat de zona	clau	sostre total	sostre comercial PB	Sostre residencial	habitatges
1	R5c.6	2.112,00	0,00	2.112,00	16
2	R5c.6	2.112,00	0,00	2.112,00	16
3	R5c.6	1.452,00	0,00	1.452,00	11
4	R5c.6	1.452,00	0,00	1.452,00	11
5	R5c.6	2.112,00	0,00	2.112,00	16
6	R5c.6	2.112,00	0,00	2.112,00	16
7	R5c.6	1.452,00	0,00	1.452,00	11
8	R5c.6	1.452,00	0,00	1.452,00	11
9	R5c.6	2.112,00	0,00	2.112,00	16
10	R5c.6	2.112,00	0,00	2.112,00	16
11	R5c.6	1.452,00	0,00	1.452,00	11
12	R5c.6	1.452,00	0,00	1.452,00	11
13	R5c.6	2.112,00	0,00	2.112,00	16
14	R5c.6	2.112,00	0,00	2.112,00	16
15	R5c.6	1.848,00	0,00	1.848,00	14

Per a la subclau **R5c.7** s'estableixen les limitacions següents provinents del PPU Els Olivars.

La ocupació màxima de la parcel·la és del 50%.

unitat de zona	clau	sostre total	habitatges
9	R5c.7	1.895,40	12
12	R5c.7	1.474,20	10

La **façana** s'ha de col·locar a l'alineació indicada als plànols d'ordenació.

La subclau R5c l'alineació de façana s'enretira del vial tal com indiquen els gàlils edificatoris.

A la subclau R5c.6 serà obligada l'alineació definida per una línia paral·lela a vial situada a 3,00 m a les façanes nord i a 5,00 m a les façanes sud.

- b. Profunditat edificable: es mesurarà des de la façana principal fins a la posterior, i serà la indicada als plànols d'ordenació. En cas de no estar grafiada, serà de 12 m
- c. Nombre màxim de plantes:
PB+1PP i PB+2PP, segons plànols d'ordenació.
- d. Alçada reguladora màxima (ARM), s'indica a continuació amb la seva correspondència al nombre de plantes (indicat als plànols d'ordenació del POUM) mesurada segons el tipus d'ordenació:

codi	Núm. plantes	ARM (mts)
B	PB	4,50
B1	PB+1PP	7,55
B2	PB+2PP	10,30

A la subzona R5c.8 el punt d'aplicació de d'alçada reguladora és el centre de gravetat de la parcel·la i a una cota màxima de un metre per sobre la rasant del carrer al que dona front en el punt mig de la façana.

- e. Testeres: les parcel·les que formin testera d'un tram de carrer hauran de tractar la paret lateral com a façana, tant pel que fa a materials com a obertures.
 - f. La coberta podrà ser plana o inclinada segons les condicions generals
 - g. Planta sota coberta: s'admet la planta sotacoberta habitable segons condicions generals.
 - h. Planta soterrani:
R5a, R5c i R5d: l'ocupació màxima de la planta soterrani es correspondrà amb la projecció ortogonal de l'edificació principal.
R5b: S'admet soterrani comú a tots els habitatges amb una ocupació de fins al 80% de la parcel·la
R5c.6: Es permetrà una planta soterrani destinada a garatge que podrà tenir una ocupació igual a la de la planta baixa amb la possibilitat d'incrementar en 2 m en la zona de jardí en tota l'amplada de l'edificació. L'accés a aquesta planta soterrani es situarà com a mínim a la cota 18,70.
R5c.7: La planta soterrani pot ocupar la totalitat de la superfície de la parcel·la sempre que es destini a aparcament
 - i. Cossos sortints: s'admeten únicament cossos oberts, amb un vol màxim de 1 m.
 - j. Tanques: segons condicions generals (croquis annex 1).
 - k. En el cas de que el solar estigui dins d'un àmbit dels Conjunts urbans inclosos en el Catàleg de béns a protegir, li seran d'aplicació a més les regles normatives establertes em l'article 106.10 a 12, i les dels plànols de regulació de fronts de façana.
5. Espai interior de parcel·la
- a. S'admeten les construccions auxiliars d'una sola planta (3 m), amb una ocupació màxima del 25% de l'espai interior de la parcel·la, sempre que no s'indiqui expressament en els plànols com a no edificable (NE).
 - b. Als espais identificats amb NE no s'hi podrà situar cap construcció.
 - c. La superfície enjardinada s'haurà de mantenir uniforme per a cada conjunt.
6. Construccions admeses
- No s'admet la construcció de coberts, excepte per a la clau R5d on s'admetran coberts amb una ocupació màxima del 20% de la superfície del pati (part de parcel·la no edificada al darrera de l'edificació principal).
7. Piscines: S'admeten
8. Condicions d'ús

- a. **Ús principal:** Residencial d'habitatge (amb una densitat màxima d'un habitatge cada 120 m²st, excepte que es defineixi de manera específica en la present normativa).
 - b. **Usos compatibles:** Comercial (PEC), Oficines i serveis.
 - c. **Usos condicionats:** Industrial de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2; Recreatiu de restauració
 - d. **Usos incompatibles:** Industrial en les zones R5c, R5d; Terciari en les zones R5c, R5d.
9. Aparcament
- S'ha de preveure 1 plaça per habitatge inferior a 120 m²st i dues places per cada habitatge superior a 120 m²st.

Article 110. Edificacions en filera. Nucli històric de Vilatenim. (clau R5v)

1. Definició

Teixit vinculat al nucli històric de Vilatenim i provinent del Pla de millora urbana del Nucli Històric de Vilatenim (AD 21/11/2007; DOGC 07/01/2008).

Es caracteritza per un paisatge de visuals amples i un parcel·lari de dimensions més grans que el de la zona R1v ja que s'ha mantingut lliure d'edificació.

S'identifica aquesta zona als plànols d'ordenació amb la clau R5v.

2. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el de definició volumètrica: conjunts formats per agrupacions d'habitatges adossats, podent haver-hi agrupacions menors de 2 habitatges aparellats i i excepcionalment unifamiliars

3. Parcel·les

S'estableix una superfície mínima de parcel·la de 1.000 m² i una façana mínima de 30 mts. S'entendrà com a superfície de parcel·la, als efectes del compliment de la superfície mínima, la part de la parcel·la cadastral compresa en la unitat de zona que s'estableix en els plànols d'ordenació del POUM.

4. Condicions de l'edificació

- 4.1 Ocupació màxima: Haurà d'estar continguda dins els gàlibs definits en els plànols d'ordenació, sense superar el 35% de la parcel·la. La superfície màxima de pavimentació de l'espai lliure, incloses piscines, basses, eres, graons, etc., serà del 25%. Les casetes de jardí, les barbacoes o xemeneies, els porxos i les pèrgoles s'hauran d'inscriure dins aquests gàlibs.
- 4.2 Edificabilitat màxima. L'edificabilitat és de 0'60 m² de sostre per m² de sòl.
- 4.3 Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge cada 250 m² de parcel·la
- 4.4 Separacions: segons els gàlibs definits en els plànols d'ordenació.
- 4.5 Alçades.
 - a. L'alçada de la nova edificació serà de PB+1P (a.r.m.: 7,00 metres). A l'interior d'una volumetria arquitectònicament integrada i mitjançant recursos espacials de major qualitat arquitectònica -dobles espais, altells oberts, etc.- és possible l'aprofitament d'una part de l'espai de sota coberta que es pugui generar pel pendent ascendent d'un únic pendent de coberta cap a l'interior de l'espai comunitari, que arranqui directament sobre el darrer forjat horitzontal, i es limiti per un pla paral·lel a 3 m de la façana interior. Aquesta sota coberta podrà donar accés excepcionalment al terrat que resulti en la resta de la planta.
 - b. Tindrà la consideració de planta soterrani la que tingui el paviment de la cara superior del seu sostre a menys de 75 cm per sobre del nivell del carrer o del sòl exterior definitiu, que estarà entre 0 i 60 cm per sobre de la cota mitjana del carrer.

5. Altres condicions d'ordenació

5.1 Volums.

- a. El volum de cada grup d'habitatges es composarà com si es tractés d'un edifici únic, tot respectant la uniformitat de la coberta, del color i de la composició de les façanes
- b. Les façanes interiors adoptaran sistemes de protecció solar (porxos, voladissos, umbracles, pèrgoles amb vegetació d'ombra, emparrats, persianes, tendals, etc.), compresos dins el gàlib indicat en els plànols d'ordenació, que contribuirà a reduir el consum energètic i maximitzar el confort dels usuaris.

- c. No s'estableix cap restricció genèrica de llenguatge arquitectònic, si be, si la construcció es basés en formes tipològiques properes a l'arquitectura rural tradicional, es tindrà una cura especial de no caure en el pintoresquisme folklòric ni en la falsificació històrica tot posant l'èmfasi en el rigor constructiu contemporani i la qualitat dels materials.

5.2 Cobertes.

- a. Les cobertes inclinades seran de teula àrab color terra, d'un, dos o quatre pendents. El pendent no serà superior al 30%. El pla d'arrencada de la coberta serà el pla superior de l'element resistent de la darrera planta pis.
- b. El volum de coberta serà simple, no presentarà triturations arbitràries ni acabats tipus terrassa envoltada de teula.
- c. Les canaleres podran ser de tortugada ceràmica sense esmaltar o de zenc. Els baixants vistos seran de zenc..
- d. El coronament de les xemeneies es realitzarà amb material ceràmic o metàl·lic i es prohibeixen expressament les teules.

5.3 Façanes

- a. La composició de les façanes a carrer es farà per mitja d'obertures en les que predomini la component vertical per damunt de l'horitzontal i el ple sobre el buit. És obligatori el manteniment del pla de façana i no s'admeten plans enretirats, ni cossos ni elements sortints del pla de façana, amb l'excepció de balcons, canaleres, baixants, i cornises de coberta. En la planta pis les obertures també podran ser un seguit de buits iguals entre ells, ocupant tot l'ample de la façana del grup d'habitatges.
- b. Les llindes seran sempre de directriu recta i no s'admeten arcs de cap mena.
- c. Les façanes aniran arrebossades amb acabat remolinat, pintades amb silicat, o bé estucades amb estuc clàssic a la calç. No s'admeten la pissarra, el maó vist ni la pedra aplacada.
- d. Tot i que és preferible la no existència de sòcols, s'admetran si coincideixen amb la línia de l'ampit de la finestra en PB, o, en el seu defecte, podran anar fins a una alçada màxima de 90 cm. Hauran de ser de peces regulars de pedra calcària buixardades o tallades a dent de serra, no podent ésser polides, tampoc s'admeten els aplacats de peces de formes irregulars.
- e. Les mitgeres presentaran el mateix acabat que les façanes.
- f. La pedra haurà de ser del mateix tipus que la dels masos i tanques existents.
- g. Els comptadors i les caixes d'instal·lacions es cobriran amb una portella enrasada al pla de façana o de la tanca. Les portelles d'instal·lacions es pintaran del mateix color que la paret.
- h. No es permeten els aparells de refrigeració visibles des de l'exterior.

5.4 Cossos i elements sortints

- a. Únicament s'admeten els balcons, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, amb un vol màxim de 60 cm que serà de 40 cm en cas que la façana es trobi alineada a carrer.
- b. Els ràfecs podran tenir un vol màxim de 50 cm sobre el pla de façana i tindran 14 cm de cantell màxim. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats.

5.5 Obertures

- a. Les fusteries de les noves edificacions seran de fusta natural o pintada amb els colors tradicionals. S'admeten també les fusteries metàl·liques i d'alumini amb la mateixa gama de colors. No s'admet el PVC, ni en els tancaments ni en cap tipus d'acabat.
- b. Les baranes seran d'acer massís, aniran enrasades al pla de façana o seguint el perímetre de les lloses dels balcons, estaran formades per barrots verticals de secció quadrada o circular,
- c. No s'admeten les balustrades ni les gelosies prefabricades.

5.6 Tanques

- a. Les tanques a espai públic i a altres parcel·les tindran una alçada màxima de 180 cm i estaran formades bàsicament per la vegetació arbustiva pròpia del lloc. Si es col·loca una tanca metàl·lica aquesta haurà de quedar per la cara interior de la tanca vegetal, de manera que no es pugui veure des del carrer.
També podran presentar una base d'obra anivellada en una alçada màxima de 120 cm i sense pilastres. El pla de coronament presentarà el mateix acabat que el pla vertical. Els portals aniran a la mateixa alçada que la base

d'obra, o es podran formar muntants amb perfils laminats o peu-drets de fusta sense cap apilastrament d'obra, ni cap solera superior.

- b. No s'admeten les balustrades ni les gelosies prefabricades.
- c. No es podran construir tanques d'obra en l'interior, només tanques vegetals i/o peus drets de fusta amb fils horitzontals d'acer cada 30 cm i a una alçada màxima d'1,50 metres. Excepcionalment s'admetran sòcols de 0'5' m d'obra en la base de les tanques.

5.7 Espais lliures de parcel·la

- a. L'enjardinament es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. En les tanques s'admet el xiprer del país, el llorer, el tamariu, el lledoner, el magraner i la figuera. Es prohibeix la plantació d'espècies de caràcter invasiu que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les espècies vegetals autòctones.
- b. Les aigües pluvials de les cobertes s'emmagatzemaran en recipients construïts expressament ja sigui en soterrani com a cisternes o bé en superfície com a basses. Es projectarà integradament el tractament vegetal de l'espai lliure, amb predomini de vegetació de baix consum d'aigua, i el sistema hidràulic per a l'aprofitament de les aigües pluvials.

6. Condicions d'ús

- a. **Ús principal:** Unihabitatge adossat, unihabitatge i bihabitatge
- b. **Usos condicionats:** Comercial (fins a 100 m² en planta baixa (PEC)); Oficines i serveis (fins a 100 m² en planta baixa); Educatiu (només llar d'infants i casals d'esplai infantil).
- c. **Usos incompatibles:**
 - Es consideren expressament prohibits els usos que són incompatibles amb el manteniment de l'estructura urbana del nucli històric de Vilatenim, del seu caràcter i ambient i els que siguin incompatibles amb les determinacions i previsions contingudes en el present POUM.
 - Es prohibeixen els tallers que requereixin instal·lacions especials com ara xemeneia industrial, dipòsit exterior, sitges, etc., els que produeixin sorolls, vibracions o emanacions de gasos, fums, pols, etc., i els tallers mecànics de reparació de vehicles o maquinaria agrícola.
 - Es prohibeixen explícitament els dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader en els espais lliures de parcel·la com ara caravanes, vehicles o qualsevol altre tipus d'estris o maquinaria.
 - També es prohibeixen els *dancing*-bar, barres americanes, sales de joc, discoteques, etc.

Article 111. Zona residencial cases aïllades (clau R6)

1. Definició i subzones

Abasta els sòls destinats a residencial d'habitatge en edificació aïllada amb espais lliures enjardinats sobre parcel·les separades amb partions de les veïnes. Es preveuen tres subzones diferenciades:

R6a Cases aïllades - parcel·la petita

R6a.1 – unifamiliar adossat i/o aïllat - Provenient planejament anterior (PPU Sant Isidre, AD 11/07/1991; i MpPPU Sant Isidre, clau A2, AD 23/07/2008)

R6b Cases aïllades - parcel·la gran.

R6b.1 – Provenient de l'estudi de detall de la Fresca (AD 8/10/1986)

R6c Cases aïllades – Olivar gran

R6d Cases unifamiliars parellades

R6v Cases unifamiliars nucli històric de Vilatenim

2. Tipus d'ordenació:

Correspon al tipus d'ordenació aïllada en parcel·la.

3. Paràmetres bàsics de cada subzona

Paràmetres s/ subzona	R6a	R6a.1	R6b	R6b.1	R6c	R6d	R6v
Parcel·la mínima	400 m²	200 m²	600 m²	600 m²	200 m²	180 m²	500 m²
Façana mínima	15 m	8 m	20 m	15 m	10 m	10 m	
Separació a vial o espai públic.	3 m	5 m	3 m	3 m	5 m	s/ plànols 0,6	s/ plànols 0,6
Separació a termenals	3 m	3 m	3 m	3 m	2 m	s/ plànols 0,6	s/ plànols 0,6
A.R.M. (m)	7,55 m	10,00 m	7,55 m	7,55 m	7,55 m	7,55 m / 10,0 m	7,00 m
Nombre plantes	PB + 1 PP	PB + 2 PP	PB + 1 PP	PB + 1 PP	PB + 1 PP	s/ plànols 0,6	PB + 1 PP
Ocupació màx.	50%	s/ plànols	40%	40%	30%	50%	s/ plànols
Edificabilitat m²st/m²s	0,50	1,30	0,40	0,40	0,60	0,50	0,60
Densitat d'habitatges	1hab/ c.160m²st	1hab/ parcel·la	1hab/ c.160m²st	1hab/ parcel·la	1hab/ parcel·la	1hab/ parcel·la*	1hab/ parcel·la

* es permet formalitzar cases parellades amb la parcel·la lateral confrontant

4. Condicions de l'edificació

- Les edificacions, de tipus aïllat, es disposaran respectant els gàlils i espais no edificables assenyalats en els plànols d'ordenació. No obstant podran adossar-se a una mitgera veïna en cas d'acord entre veïns, així com situar-se alineades a vial en cas que hi hagin en el mateix tram altres edificacions alineades, per tal de millorar la integració a l'entorn. Així mateix es podrà concretar l'ordenació volumètrica d'acord amb l'article 27.1 d'aquestes normes.
- Es permet l'aparellament d'edificis veïns sense separació. En aquest cas s'han de projectar ambdós edificis conjuntament en una sola composició arquitectònica. En la subzona R6c, en cas d'aparellament, la: separació a laterals serà 4m, i 5 m a fons i a vial (antiga clau C, PP Olivar Gran).
- Coberta: plana o inclinada segons condicions generals
- S'admet una planta soterrani amb la mateixa ocupació que l'edificació principal.

5. Construccions auxiliars admeses

- Coberts
 - Tindran una ocupació màxima del 5% de la superfície de parcel·la lliure d'edificació. Hauran de respectar les distàncies a vial, servei tècnic i a termenals, llevat si es tracta de construccions soterrades.
 - Seràn de 3 m d'alçada corresponent a planta baixa.
- Aparcament en substitució de terres
 - En les parcel·les on el terreny existent suposi un mur o talús d'alçada superior a 1,80 m mesurat des de la rasant del vial, o una alçada superior a 2m mesurats a 6m de l'alineació de vial, s'admet la construcció d'una edificació auxiliar que substitueixi el terreny natural.
 - Aquesta edificació tindrà un ample màxim de 5m i no computarà a efectes de la superfície màxima d'ocupació de construccions auxiliars.
 - Es destinarà a aparcament.

6. Espai no edificable de parcel·la

- L'espai no edificable de parcel·la es podrà pavimentar com a màxim en un 50% de la seva superfície a les subzones R6a i R6b.
- En el cas d'existir coberts o piscines computaran com a superfície pavimentada en l'espai lliure de parcel·la.

7. Altres condicions d'ordenació per la subzona de cases unifamiliars del nucli històric de Vilatenim

7.1 Volums.

- a. El volum de cada grup d'habitatges es composarà com si es tractés d'un edifici únic, tot respectant la uniformitat de la coberta, del color i de la composició de les façanes
- b. Les façanes interiors adoptaran sistemes de protecció solar (porxos, voladissos, umbracles, pèrgoles amb vegetació d'ombra, emparrats, persianes, tendals, etc.), compresos dins el gàlib indicat en els plànols d'ordenació, que contribuirà a reduir el consum energètic i maximitzar el confort dels usuaris.
- c. No s'estableix cap restricció genèrica de llenguatge arquitectònic, si be, si la construcció es basés en formes tipològiques properes a l'arquitectura rural tradicional, es tindrà una cura especial de no caure en el pintoresquisme folklòric ni en la falsificació històrica tot posant l'èmfasi en el rigor constructiu contemporani i la qualitat dels materials.

7.2 Cobertes.

- a. Les cobertes inclinades seran de teula àrab color terra, d'un, dos o quatre pendents. El pendent no serà superior al 30%. El pla d'arrencada de la coberta serà el pla superior de l'element resistent de la darrera planta pis.
- b. El volum de coberta serà simple, no presentarà trituracions arbitràries ni acabats tipus terrassa envoltada de teula.
- c. Les canaleres podran ser de tortugada ceràmica sense esmaltar o de zenc. Els baixants, quant siguin vistos, seran de zenc.
- d. El coronament de les xemeneies es realitzarà amb material ceràmic o metàl·lic i es prohibeixen expressament les teules.

7.3 Façanes

- a. La composició de les façanes a carrer es farà per mitja d'obertures en les que predomini la component vertical per damunt de l'horitzontal i el ple sobre el buit. És obligatori el manteniment del pla de façana i no s'admeten plans enretirats, ni cossos ni elements sortints del pla de façana, amb l'excepció de balcons, canaleres, baixants, i cornises de coberta.
- b. Les llindes seran sempre de directriu recta i no s'admeten arcs de cap mena.
- c. Les façanes aniran arrebossades amb acabat remolinat, pintades amb silicat, o bé estucades amb estuc clàssic a la calç. No s'admeten la pissarra, el maó vist ni la pedra aplacada.
- d. La pedra haurà de ser del mateix tipus que la dels masos i tanques existents. .

7.4 Cossos i elements sortints

- a. Únicament s'admeten els balcons, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana.
- b. Els ràfecs podran tenir un vol màxim de 50 cm sobre el pla de façana i tindran 14 cm de cantell màxim. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats.

7.5 Obertures

- a. Les fusteries de les noves edificacions seran de fusta natural o pintada amb els colors tradicionals. S'admeten també les fusteries metàl·liques i d'alumini amb la mateixa gama de colors. No s'admet el PVC, ni en els tancaments ni en cap tipus d'acabat.
- b. Les baranes seran d'acer massís, aniran enrasades al pla de façana o seguint el perímetre de les lloses dels balcons, estaran formades per barrots verticals de secció quadrada o circular. No s'admeten les balustrades ni les gelosies prefabricades.

7.6 Tanques

- a. Les tanques a espai públic i a altres parcel·les tindran una alçada màxima de 180 cm i estaran formades bàsicament per la vegetació arbustiva pròpia del lloc. També podran presentar una base d'obra anivellada en una alçada màxima de 120 cm i sense pilastres. El pla de coronament presentarà el mateix acabat que el pla vertical. Els portals aniran a la mateixa alçada que la base d'obra, o es podran formar muntants amb perfils laminats o peu-drets de fusta sense cap apilstrament d'obra, ni cap solera superior..

- b. No s'admeten les balustrades ni les gelosies prefabricades.
- c. No es podran construir tanques d'obra en l'interior, només tanques vegetals i/o peus drets de fusta amb fils horitzontals d'acer cada 30 cm i a una alçada màxima d'1,50 metres. Excepcionalment s'admetran sòcols de 0'5' m d'obra en la base de les tanques.

7.7 Espais lliures de parcel·la

- a. L'enjardinament es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. En les tanques s'admet el xiprer del país, el lloret, el tamariu, el lledoner, el magraner i la figuera.
- b. Les aigües pluvials de les cobertes s'emmagatzemaran en recipients construïts expressament ja sigui en soterrani com a cisternes o bé en superfície com a basses. Es projectarà integradament el tractament vegetal de l'espai lliure, amb predomini de vegetació de baix consum d'aigua, i el sistema hidràulic per a l'aprofitament de les aigües pluvials.

8. Condicions d'ús

- a. **Ús principal:** Residencial d'habitatge (unihabitatge).
- b. **Usos compatibles:** Residencial col·lectiu, Educatiu, Cultural i social, Esportiu, Sanitari-assistencial, Comercial (només PEC), Oficines i serveis, Aparcament, Serveis ambientals.
- c. **Usos condicionats:** Industrial de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2.; Magatzem i serveis logístics de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2; Recreatiu de restauració
- d. **Usos incompatibles:** Industrial, magatzem i terciari a la subzona R6b.1

9. Aparcament:

S'ha de preveure un mínim de 2 places per habitatge, amb un mínim de 1 plaça coberta.

Article 112. Zona industrial (clau A1)

1. Definició

Abasta les àrees destinades a l'ús industrial que es donen als polígons expressament previstos per a aquestes activitats. Es distingeixen les següents subzones genèriques en base a les seves característiques d'ordenació:

- claus **A1a.1, A1a.2, A1a.3** - Indústria en edificacions alineades a vial.
- claus **A1b.1, A1b.2, A1b.3, A1b.4 i A1b.5** - Indústria en edificacions aïllades.

2. Tipus d'ordenació

- A la subzona A1a, li correspon el tipus segons alineació de vial.
- A la subzona A1b, li correspon el tipus segons edificació aïllada.

3. Condicions de la parcel·lació i de l'edificació per a la subzona A1a:

	A1a		
<i>Paràmetres s/ subzona</i>	A1a.1	A1a.2	A1a.3
Parcel·la mínima	300 m²s	800 m²s	2.000 m²
Façana Mínima	10 m	18 m	30 m
Edificabilitat màxima	1,2 m²st/m²s	1 m²st/m²s	0,8 m²st/m²s
Ocupació màxima	90%	90%	80%
Alineació de la façana	S'indica als plànols si és diferent a l'alineació de vial		
Número de plantes	B+1	B+1	B+1
Alçada màxima	10 m	10 m	10 m

- a. S'entén per alçada màxima la distància entre el paviment de la planta baixa i l'arrencada de la coberta.
- b. Els elements tècnics de les instal·lacions, xemeneies ponts - grua, conduccions i qualsevol tipus d'element que per la necessitat dels processos industrials i productius de la implantació resulti imprescindible, i sobrepassés els límits assenyalats com a màxims en les condicions generals, restarà subjecte per la seva instal·lació a una autorització especial per part de l'Ajuntament, per la qual cosa, hauran d'aportar projecte tècnic, memòria justificativa, estudi de la seva repercussió ambiental i documentació gràfica completa per avaluar la seva implantació (plantes, alçats, seccions i perspectives).
4. Condicions de la parcel·lació i de l'edificació per a la subzona A1b:

	A1b				
<i>Paràmetres s/ subzona</i>	A1b.1	A1b.2	A1b.3	A1b.4	A1b.5
Parcel·la mínima	800 m²s	2.000 m²s	800 m²s	2.000 m²s	2.000 m²s
Façana Mínima	18 m	30 m	18 m	30 m	30 m
Edificabilitat màxima	0,8 m²st/m²s	0,7 m²st/m²s	1,2 m²st/m²s	1,0 m²st/m²s	s/ plànols
Ocupació màxima	70%	70%	75%	70%	s/ plànols
Separacions a carrer	8 m	8 m	segons gàlib	10 m	s/ plànols
Separacions a lindars	3 m (5 al fons)	5 m	segons gàlib	5 m	s/ plànols
Número de plantes	-	-	B+1	B+1	s/ plànols
Alçada màxima	12,00 m	12,00 m	10 m	10 m	s/ plànols

- a. En termes generals els paràmetres urbanístics de les subzones grafiats i/o escrits als plànols d'ordenació prevalen sobre els establerts en el quadre precedent.
- b. S'entén per alçada màxima la distància entre el paviment de la planta baixa i l'arrencada de la coberta.
- c. Els elements tècnics de les instal·lacions, xemeneies ponts - grua, conduccions i qualsevol tipus d'element que per la necessitat dels processos industrials i productius de la implantació resulti imprescindible, i sobrepassés els límits assenyalats com a màxims en les condicions generals, restarà subjecte per la seva instal·lació a una autorització especial per part de l'Ajuntament, per la qual cosa, hauran d'aportar projecte tècnic, memòria justificativa, estudi de la seva repercussió ambiental i documentació gràfica completa per avaluar la seva implantació (plantes, alçats, seccions i perspectives).

5. Condicions comunes a totes les zones industrials

5.1. Construccions auxiliars

- a. S'admeten les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert i respectin les separacions a carrer i veí.
- b. A les edificacions necessàries pels serveis de companyies subministradores no els resulten aplicables les condicions mínimes previstes en l'anterior apartat.

5.2. Espais no edificables

- a. Es tindrà especial cura de l'espai lliure que dona front als carrers; dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus.
- b. Dins d'aquest espai no edificable es permetrà l'ús d'aparcament tot combinant-lo amb arbrat, en una proporció de 1/150 m², i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment i s'haurà de fer un manteniment periòdic. Així mateix, es preveurà el pas lliure en casos d'emergència. En tot cas s'haurà de garantir, com a mínim, un 10% de l'espai no edificable sense pavimentar.
- c. Les aigües pluvials de l'espai no edificable no podran abocar a l'espai públic ni a la xarxa de clavegueram sense disposar d'un separador d'hidrocarburs a l'interior de la parcel·la

5.5. Possibilitat de compartimentació:

Es permetrà la compartimentació dels edificis construïts en una parcel·la en diversos establiments, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

- El projecte de les edificacions serà unitari.
- Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal o el tipus d'autorització regulat per la normativa sectorial d'aplicació.
- La superfície mínima de cada establiment serà de 400 m²st a les subzones amb parcel·la mínima superior a 800 m², i de 1.000 m²st a les subzones amb parcel·la mínima 2.000 m².
- Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes Normes.
- L'accés a la parcel·la serà comú per a tota l'edificació i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa.

6. Condicions d'ús:

- a) **Ús principal:** Industrial en totes les categories, excepte la de molt alt impacte de l'annex I, que no és permesa, i logístic i magatzem.
- b) **Usos compatibles:** Oficines i serveis, Sanitari-assistencial, Educatiu, Esportiu, Funerari, Cultural i social, Administratiu, Comercial (petits i mitjans establiments (PEC-ECS i MEC-ECS)), Recreatiu de restauració, d'activitats musicals i del joc, Estacions de servei, Serveis ambientals.

Usos condicionats: Religiós (superfície mínima 400 m²), Habitatge limitat a 1 habitatge, com a residència del vigilant o propietari de la indústria, en parcel·les superiors a 5.000 m², o de superfície inferior en cas d'habitatges preexistents.

7. Edificacions i usos a l'espai no edificable de la parcel·la

- 7.1. S'admeten les casetes de control de persones i material pel cas de parcel·les superiors a 5.000 m², les casetes de comptadors de serveis o de transformadors d'electricitat a la franja de separació entre l'edifici i el carrer.
- 7.2. S'admeten també els serveis i instal·lacions de tipus mecànic o de transport, tals com bàscules, cintes, grues, etc. les quals no computaran al percentatge d'ocupació de sòl.
- 7.3. Quan els usos indicats anteriorment requereixin edificació, aquesta no ultrapassarà una alçada de 3,50 metres i una ocupació del 2% de la parcel·la, la qual s'entendrà com complementària a l'ocupació màxima.
- 7.4. S'admeten les marquesines situades a l'espai no edificable però amb una ocupació màxima del 5% de la parcel·la.

Article 113. Zona Terciària. Serveis (clau A2)**1. Definició**

Compren les diferents àrees amb predomini d'activitats econòmiques del tipus terciari, comercial, àrees d'hotel i/o altres modalitats d'allotjament col·lectiu temporal i els serveis lligats al turisme i la restauració.

Es distingeixen les següents subzones genèriques en base a les seves característiques d'ordenació i ús:

- clau **A2a.1, A2a.2, A2a2(v), A2a.3, A2a.4 i A2a.5** - Terciari en edificacions alineades a vial
- clau **A2b.1, A2b.2, A2b.3, A2b.3a, A2b.4 i A2b.5** - Terciari en edificacions aïllades
- clau **A2c** – Dotacions privades
- clau **A2d** – Hoteler
- clau **A2v** – Terciari del Nucli històric de Vilatenim

2. Tipus d'ordenació

- a) A la subzona A2a, li correspon el tipus segons alineació de vial.
- b) A la subzona A2b, li correspon el tipus segons edificació aïllada.
- c) A la subzona A2c, li correspon el tipus segons definició volumètrica.
- d) A la subzona A2d, li correspon el tipus segons definició volumètrica.
- e) A la subzona A2v, li correspon el tipus segons definició volumètrica.

3. Condicions de parcel·lació i edificació per a la subzona A2a

	A2a				
<i>Paràmetres s/ subzona</i>	A2a.1	A2a.2	A2a.3	A2a.4	A2a.5
Parcel·la mínima	300 m²s	800 m²s	2.000 m²	2.000 m²	2.000 m²
Façana Mínima	10 m	18 m	30 m	30 m	30 m
Edificabilitat màxima	1,2 m²st/m²s	1 m²st/m²s	0,8 m²st/m²s	0,5 m²st/m²s	2,1 m²st/m²s
Ocupació màxima	90%	80%	80%	50%	100%
Alineació de la façana	S'indica als plànols si és diferent a l'alineació de vial				
Número de plantes	B+1	B+1	B+1	B+1	B+1
Alçada màxima	10 m	10 m	10 m	10 m	14 m

Als efectes de les intervencions permeses i dels usos admesos s'admeten les parcel·les existents abans de l'aprovació inicial del POUM.

4. Condicions de parcel·lació i edificació per a la subzona A2b

	A2b					
Paràmetres s/ subzona	A2b.1	A2b.2	A2b.3	A2b.3a	A2b.4	A2b.5
Parcel·la mínima	800 m²s	2.000 m²s	2.000 m²s	Existent	2.000 m²s	Parcel·la única
Façana Mínima	14 m	30 m	30 m	Existent	30 m	
Edificabilitat màxima	1,2 m²st/m²s	0,7 m²st/m²s	0,6 m²st/m²s	s/ plànols	1,0 m²st/m²s	0,85 m²st/m²s
Ocupació màxima	80%	70%	60%	s/ plànols	70%	60%
Separacions a carrer	5 m	8 m	8 m	8 m	10 m	10
Separacions a l'indars	3 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5
Número de plantes	B+1	B+1	B+1	B+1/ plànols	B+1	B+1
Alçada màxima	10 m	10 m	10 m	10 m/ plànols	10 m	10 m

- a. En termes generals els paràmetres urbanístics de les subzones grafats i/o escrits als plànols d'ordenació prevalen sobre els establerts en el quadre precedent.

5. Condicions d'ús per a les subzones A2a i A2b:

- a. **Ús principal:** Terciari: oficines i serveis, comercial en totes les seves categories, hotel, apartament turístic.
- b. **Usos compatibles:** Terciari: administratiu, educatiu, recreatiu de restauració, d'activitats musicals i del joc, sanitari-assistencial, sociocultural, esportiu, religiós, serveis ambientals serveis funeraris, estació de servei i aparcament.
- c. **Usos condicionats:** Industrial de baix impacte, industrial de mitjà impacte limitat a aquells usos vinculats a l'ús principal, i magatzem.
- d. S'estableix una singularitat a les finques amb front de façana a l'avinguda Vilallonga, clau **A2a.2(v)** on s'admet l'ús residencial d'habitatge en el 50% del sostre potencial per parcel·la sempre que sigui compatible amb els requeriments de situació relativa respecte altres activitats.

6. Espais no edificables

Dins d'aquest espai no edificable i el no edificat es permetrà l'ús d'aparcament tot combinant-lo amb arbrat, en una proporció de 1/150 m², i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment i s'haurà de fer un manteniment periòdic. Així mateix, es preveurà el pas lliure en casos d'emergència.

7. Possibilitat de compartimentació:

Es permetrà la compartimentació dels edificis construïts en una parcel·la en diversos establiments, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

- El projecte de les edificacions serà unitari.
- Qualsevol compartimentació dels establiments precisarà la corresponent llicència municipal o el tipus d'autorització regulat per la normativa sectorial d'aplicació.
- La superfície mínima de cada establiment serà de 400 m²st a les subzones amb parcel·la mínima superior a 800 m², i de 1.000 m²st a les subzones amb parcel·la mínima 2.000 m².
- Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes Normes.
- L'accés a la parcel·la serà comú per a tota l'edificació i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa.

8. Aparcament

Es preveuran, dins la parcel·la, les places d'aparcament mínimes necessàries segons sigui l'activitat a desenvolupar d'acord amb la normativa sectorial corresponent, *que* podran ser cobertes mitjançant marquesines sense que aquestes computin per edificabilitat i no sobrepassin una ocupació màxima del 5% de la parcel·la.

El 50% de l'espai lliure d'edificació es tractarà amb paviments permeables

Article 114. Condicions específiques per a la subzona de dotacions privades (clau A2c)

1. Definició

La zona de dotacions privades comprèn aquelles activitats d'equipaments o de serveis existents i les que s'estableixen de nou, complementàries de les públiques regulades dintre del sistema d'equipaments comunitaris. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau A2c.

2. Tipus d'ordenació

Edificació segons definició volumètrica.

Condicions de parcel·lació

La parcel·la mínima serà la coincident amb la unitat de zona.

3. Condicions de l'edificació i ús

El sostre i condicions d'edificació són els que resulten dels gàlubs i alçades definits en els plànols d'ordenació del sòl urbà. Correspon a l'ús de dotacions i equipaments privats.

Usos principals: Hotel·ler, Comerç, oficines i serveis, residencial col·lectiu.

Usos compatibles: Sanitari assistencial, hospitalari, Educatiu, Cultural i social, Administratiu, Recreatiu en totes les modalitats, Esportiu, Religió, Aparcament, Serveis tècnics i ambientals, Funerari.

Usos condicionats: Industrial baix impacte.

Article 115. Condicions específiques per a la subzona hotelera (clau A2d)

1. Definició

Es qualifiquen com a zona hotelera els establiments hotelers existents per tal de reconèixer i regular adequadament aquesta activitat singular i els processos que s'hi poden desenvolupar.

2. Tipus d'ordenació

Edificació segons definició volumètrica.

3. Condicions de parcel·lació

La parcel·la mínima serà la coincident amb la unitat de zona.

4. Condicions de l'edificació i ús

L'edificabilitat màxima és 1,2 m²st/m²s, l'ocupació és del 60% i el nombre màxim de plantes és PB+3, corresponent a una alçada de 13,65 m.

L'ús principal és hotel·ler i recreatiu de restauració, així com els complementaris a l'activitat hotelera, com l'aparcament.

Usos condicionats: Comerç petit, oficines i serveis relacionats amb hotel, recreatiu en totes les modalitats relacionats amb hotel.

Article 116. Condicions específiques per a la subzona terciària de Vilatenim (clau A2v)

1. L'ordenació detallada de la subzona terciària de Vilatenim es correspon íntegrament amb l'establerta per a la subzona del Nucli històric de Vilatenim (clau R1v) a excepció de les seves condicions d'ús que són les que es detallen en el següent apartat. La parcel·la mínima serà la coincident amb la unitat de zona.
2. Condicions de l'edificació:
Edificació segons definició volumètrica i gàlils assenyalats. L'edificabilitat màxima es 0,60 m²st/m²s, i el nombre màxim de plantes es PB+1, corresponent a una alçada de 7,55 m
3. Condicions d'ús
 - a. **Ús principal:** Terciari: recreatiu de restauració, hotelier
 - b. **Usos condicionats:** S'admeten els usos complementaris a l'activitat principal: com oficines, comerç petit, educatiu i similars. Aparcament al servei de l'activitat
 - c. **Usos incompatibles:** Es consideren expressament prohibits els usos que són incompatibles amb el manteniment de l'estructura urbana del nucli històric de Vilatenim, del seu caràcter i ambient i els que siguin incompatibles amb les determinacions i previsions contingudes en el present POUM.

Article 117. Estacions de servei (clau A3)

1. Definició
Es qualifiquen com a zona d'estacions de servei aquells terrenys que contenen instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gasoli, lubricants, punts recarrega de vehicles elèctrics i similars.
2. Condicions de l'edificació i la instal·lació
Les condicions d'ordenació s'establiran al corresponent projecte i/o fitxa normativa d'acord amb la reglamentació vigent per a aquests tipus d'establiment, sense superar el 80% d'ocupació (incloses les marquesines), i una edificabilitat de 0,30 m²st/m²s.
3. Condicions de parcel·lació
La parcel·la mínima serà la coincident amb la unitat de zona.
4. Condicions d'ús:
Ús principal: Estacions de servei. S'admeten els usos complementaris a l'activitat principal d'estació de servei: com oficines, comerç petit, servei de rentat, aparcament i similars.

CAPÍTOL III – ÀMBITS DE GESTIÓ EN SÒL URBÀ**Article 118. Polígons d'actuació urbanística, sectors subjectes a Plans de millora urbana**

1. Per a la gestió del sòl urbà, aquest POUM delimita Polígons d'Actuació Urbanística i Plans de Millora Urbana. Les condicions a les quals s'hauran de subjectar el desenvolupament de cada un d'aquests àmbits es recullen en els articles següents.
2. L'ordenació continguda en aquest POUM pels polígons d'actuació en sòl urbà és vinculant, i d'acord amb les condicions generals de l'annex 2 de la present normativa.
3. La delimitació dels àmbits s'ha grafiat sobre els plànols d'ordenació, així com a les fitxes normatives que s'inclouen a l'annex 2.

Article 119. Definició i característiques dels Plans de Millora Urbana i Plans Especials definits pel Pla

1. En les fitxes de l'Annex 2 i en el plànols d'ordenació, aquest POUM conté la delimitació dels àmbits que han de ser objecte d'un Pla de millora urbana. Els plans de millora urbana que s'aprovin en relació amb els sectors de sòl urbà hauran de contenir, a més de les determinacions establertes en aquest POUM per cada un dels sectors, les determinacions i la documentació prevista en el articles 90 i 91 del RLU.

2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no previstes en el present POUM requeriran la prèvia o simultània modificació d'aquest, 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 planejament urbanístic general.
3. Els plans de millora urbana hauran de preveure la delimitació d'un o més polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat aplicable a cadascun.
4. Els plans de millora urbana han de preveure el termini per a l'execució de la urbanització i de l'edificació del sector.
5. Els plans de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors sempre que es compleixin les condicions establertes a la legislació urbanística vigent.
6. Els plans de millora urbana seguiran els criteris de sostenibilitat mediambiental establerts per la normativa ambiental vigent al municipi.
7. Als efectes de millora de qualitat urbana del barri de Sant Joan, es preveu la redacció d'un Pla Especial Urbanístic, tal com preveu l'art. 67 del TRLUC, que tingui com a objectiu la regeneració urbanística i social del barri, tot assegurant la correcta inserció en el seu entorn. Es tracta d'un sòl urbà consolidat. Entre els objectius del pla es proposa la millora de la qualitat ambiental i urbana, la revisió de les condicions dels habitatges existents, la major provisió de dotacions, així com la millora de la connectivitat del barri amb l'entorn.

Article 120. Regulació general dels Polígons d'Actuació Urbanística i dels sectors subjectes a Plans de millora urbana

1. El contingut i determinacions de cada polígon i sector s'estructura en base als següents apartats:
 - a. Àmbit: L'àmbit delimitat podrà ser ajustat en la mateixa tramitació dintre dels límits que es preveuen en aquestes Normes Urbanístiques, respecte a la major precisió.
 - b. Objectius: Defineixen genèricament els objectius que han de servir per desenvolupar-lo així com les determinacions principals respecte al destí de les cessions de sistemes urbanístics.
 - c. Condicions d'ordenació, edificació i ús:
 - Superfície del polígon
 - El coeficient d'edificabilitat bruta (CEB)
 - Les quantificacions del sòl i sostre privat que tenen caràcter de màxim i les del sòl públic que tindran caràcter de mínims.
 - El nombre màxim d'habitatges i el seu règim
 - El sistema d'actuació
 - d. Cessions:
 - Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic que es fixa en el sòl corresponent al 10% (quan així s'indiqui) de l'aprofitament urbanístic del polígon, o aquell altre percentatge legalment establert.
 - Les cessions corresponents a sòls destinats a sistemes s'assenyalen a cada fitxa.
2. Els paràmetres bàsics per al desenvolupament dels polígons que no podran ser alterats són els següents:
 - a. L'àmbit del polígon sens perjudici dels ajustos que procedeixin d'acord amb l'establert a les presents Normes.
 - b. Els objectius i les condicions que caracteritzen cada àmbit.
 - c. Les superfícies d'ordenació de sistemes i zones, sens perjudici dels ajustos que procedeixin d'acord amb l'establert a les presents Normes.
 - d. El sostre màxim, sens perjudici d'aquell complementari que pugui resultar de l'aplicació de la norma (plantes sota coberta, edificacions en el pati d'illa, etc) i dels que resultin dels ajustos de superfície. Aquest sostre s'haurà de calcular en caràcter addicional en el projecte de reparcel·lació corresponent.
 - e. El nombre màxim d'habitatges serà el resultat d'aplicar la densitat de cada zona, sens perjudici dels que resultin dels ajustos de superfície, i el percentatge de la reserva d'habitatge de protecció pública.
3. Els paràmetres bàsics per al desenvolupament dels sectors que no podran ser alterats són els següents:
 - a. L'àmbit del sector, sens perjudici dels ajustos que procedeixin d'acord amb l'establert a les presents Normes.

- b. Els objectius i les condicions que caracteritzen cada àmbit i el règim d'usos
 - c. El percentatge mínim destinat a sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments. El percentatge destinat al sistema viari té caràcter indicatiu, sens perjudici de respectar les alineacions discontinues grafiades. L'emplaçament dels sistemes urbanístics en el cas que estiguin expresament grafiats són vinculants.
 - d. El coeficient d'edificabilitat brut, sens perjudici d'aquell complementari que pugui resultar de l'aplicació de la norma (plantes sota coberta, edificacions en el pati d'illa, etc). Aquest sostre s'haurà de calcular en caràcter addicional en el projecte de reparcel·lació corresponent.

Les zones contemplades tenen caràcter indicatiu i es concretaran en el planejament derivat a redactar, sense superar en cap cas els aprofitaments
 - e. La densitat d'habitatges bruta i el percentatge destinat a habitatge de protecció
4. En els polígons d'actuació urbanística delimitats pel present POUM s'exigeix la formulació de projectes d'urbanització i de reparcel·lació de conformitat amb la legislació urbanística vigent, excepte quan a la fitxa normativa corresponent es considerin innecessaris.

TÍTOL SETÈ - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

Article 121. Definició del sòl urbanitzable

El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit en la legislació urbanística vigent i a la Memòria d'aquest POUM.

Article 122. Categories de sòl urbanitzable

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, d'acord amb la legislació urbanística aplicable, classifica el sòl urbanitzable en dues categories:

- Sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sectors delimitats específicament, que són susceptibles de transformació urbanística, d'acord amb les condicions establertes en la present normativa per a cada sector, mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent Pla parcial, i l'execució dels corresponents instruments de gestió
- Sòl urbanitzable no delimitat, el desenvolupament del qual únicament serà possible quan es produeixin les circumstàncies previstes en aquest POUM i d'acord amb les condicions establertes en la present normativa per cada sector, mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial de delimitació, i l'execució dels corresponents instruments de gestió.

Article 123. Ordenació del sòl urbanitzable

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal indica els sectors de sòl urbanitzable als plànols d'ordenació i a les fitxes de l'annex 2 d'aquestes Normes.
2. Aquest Pla especifica en el capítol II d'aquest Títol les determinacions bàsiques per a la redacció del posterior planejament derivat per a cadascun dels sectors del sòl urbanitzable que contempla.

Article 124. Règim del sòl urbanitzable

1. Els propietaris de sòl urbanitzable tenen, junt amb les càrregues previstes específicament per a cada un dels sectors en la present normativa, els següents deures:
 - a. Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament
 - b. Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics.
 - c. Costejar i, si s'escau, executar la urbanització - sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas - i la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
 - d. Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
 - e. Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
 - f. Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposi justificadament aquest Pla o, en el seu cas, el Programa d'actuació urbanística municipal o la normativa urbanística vigent.
 - g. Cedir obligatòriament i gratuïta a l'Administració actuant el sòl, dins del sector, on es pugui edificar el sostre corresponent al 10 o al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons procedeixi.

En tot cas, serà d'aplicació el que disposa l'art.46 del TRLU o el que el substitueixi.
 - h. Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, i també les obres per a l'ampliació o reforç d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions d'aquest Pla al respecte, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.

2. D'acord amb la legislació urbanística vigent, l'Administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys que rebí en compliment dels deures de cessió de sòl amb aprofitament, els quals s'han de cedir urbanitzats i lliure de càrregues.
3. En els sectors contigus amb el sòl no urbanitzable i en els residencials, per raó del seu impacte, el usos provisionals corresponents a l'emmagatzematge de mercaderies o de bens mobles es limitaran al 10 % de la superfície del sector. En tot cas es requerirà un estudi d'integració paisatgística per la seva valoració.

CAPÍTOL II - DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE

Article 125. Condicions per a la redacció dels plans parcials urbanístics

1. El contingut i determinacions de cada sector s'estructura en base als següents apartats:
 - a. Àmbit: L'àmbit delimitat podrà ser ajustat en la mateixa tramitació del Pla Parcial dintre dels límits que es preveuen en aquestes Normes Urbanístiques, respecte a la major precisió.
 - b. Objectius: Defineixen genèricament els objectius que han de servir per desenvolupar el pla parcial així com les determinacions principals respecte el destí de les cessions de sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament.
 - c. Condicions d'ordenació, edificació i ús:
 - Es descriuen les condicions de desenvolupament de cada sector.
 - Les quantificacions del sòl privat tenen caràcter de màxim i les del sòl públic tindran caràcter de mínims.
 - d. Cessions:
 - Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic que es fixa en el sòl corresponent al 10 o al 15%, segons correspongui, de l'aprofitament urbanístic del sector, o aquell altre percentatge legalment establert.
 - Les cessions corresponents a sòls destinats a sistemes s'assenyalen a cada fitxa, sense perjudici de les cessions mínimes previstes per la legislació urbanística vigent.
 - e. Condicions de desenvolupament: sistema d'actuació, pla d'etapes, planejament a redactar, i condicions a complir pel seu desenvolupament
2. Les normes bàsiques per al desenvolupament dels sectors que no podran ser alterades pel Pla parcial urbanístic, són les següents:
 - a. L'àmbit del sector de desenvolupament mitjançant Pla parcial urbanístic, sens perjudici dels ajustos que procedeixen d'acord amb allò establert a les presents Normes.
 - b. Els objectius i les condicions que caracteritzen cada sector.
 - c. Aquells elements de l'estructura viària i l'emplaçament dels sistemes urbanístics públics que s'estableix que tenen caràcter vinculant, sens perjudici dels ajustos que es puguin introduir en el corresponent pla parcial.
 - d. Els percentatges mínims de cessió de sòl destinats a sòl públic (sistemes) excepte pel que fa al percentatge destinat a sistema viari, que en tot cas serà l'adequat a l'ordenació, respectant no obstant els mínims grafats en els plànols d'ordenació.
 - e. L'índex d'edificabilitat bruta, densitat màxima, la reserva d'habitatges de protecció pública, i l'ús global del sector.
3. Els plans parcials urbanístics poden ser objecte de desenvolupament per subsectors sempre que es compleixin les condicions establertes a la legislació urbanística vigent.
4. Amb caràcter previ al desenvolupament dels sectors urbanitzables SUP 3 (Cendrassos Nord) i SUP 7 (Ronda Nord) es redactarà un Pla especial urbanístic d'iniciativa pública per a delimitar i definir les característiques del sistema viari i les solucions constructives de les afectacions del risc d'inundabilitat, del tram de la ronda perimetral de Figueres (Ronda Nord) comprès entre l'Avinguda Perpinyà i el tram urbà de la carretera C-260, als efectes de concretar el traçat i característiques d'aquesta via, d'avaluar els costos d'execució i per establir les fórmules de desenvolupament i finançament, Aquest Pla s'haurà de sotmetre a avaluació ambiental estratègica simplificada.

Article 126. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat (SUD)

1. Els sectors de sòl urbanitzable delimitat establerts per aquest Pla i els seus usos principals s'indiquen a l'annex 2.
2. El present POUM precisa les determinacions concretes del sòl que l'integra, les quals, excepte pel que fa a aquells sistemes urbanístics la ubicació dels quals es preveu en la present normativa com a vinculant, podran ser precisades i ajustades en el desenvolupament del corresponent Pla Parcial Urbanístic.
3. Les característiques i condicions de cada sector s'indiquen a les fitxes normatives de l'annex 2 d'aquest document.

Article 127. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable no delimitat (SND)

1. Els sectors de sòl urbanitzable no delimitat establerts per aquest Pla, i el seu ús principal s'indiquen a l'annex 2.
2. Quan, d'acord amb les circumstàncies previstes en el present POUM s'aprovi el Pla Parcial Urbanístic de delimitació dels sectors indicats, aquesta categoria de sòl es regirà per allò establert pel Sòl Urbanitzable delimitat als articles corresponents d'aquestes Normes i a la legislació urbanística vigent.
3. Les característiques i condicions dels sectors s'indiquen a les fitxes normatives de l'annex 2 d'aquest document.
4. En caràcter general el desenvolupament dels sectors urbanitzables no delimitats està condicionat al compliment de l'agenda del present POUM, als condicionats definits en la mateixa fitxa, i a l'execució de més del 50% del sòl urbanitzable delimitat del municipi amb el mateix ús.
5. Les normes bàsiques per al desenvolupament dels sectors que no podran ser alterades pel Pla parcial urbanístic, són les següents:
 - a. L'àmbit del sector, sens perjudici dels ajustos que procedeixen d'acord amb allò establert a les presents Normes.
 - b. Els objectius i les condicions que caracteritzen cada sector.
 - c. Aquells elements de l'estructura viària i l'emplaçament dels sistemes urbanístics públics que s'estableix que tenen caràcter vinculant, sens perjudici dels petits ajustos que es puguin introduir en el corresponent pla parcial.
 - d. L'índex d'edificabilitat bruta, densitat màxima, i ús global del sector

TÍTOL VUITÈ - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

Article 128. Definició del sòl no urbanitzable

1. El POUM classifica com a sòl no urbanitzable aquells terrenys que, pels seus valors agrícoles, forestals, paisatgístics o ambientals o bé pel règim de protecció que es deriva de la legislació sectorial o del planejament territorial, es consideren incompatibles amb llur transformació urbanística, així com també aquells terrenys que es consideren inadequats per al desenvolupament urbà.
2. El POUM pretén preservar al sòl no urbanitzable els seus valors paisatgístics, històrics, ambientals, culturals, agrícoles, forestals, naturals i connectors. En particular, la regulació del sòl no urbanitzable regula i condiona els usos compatibles per tal de garantir el manteniment de totes les seves funcions, que són les següents:

- a. Funció ecològica:

Al sòl no urbanitzable 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:

El sòl no urbanitzable és la base de les activitats agràries, ramaderes i forestals, que proveeixen aliments i recursos naturals i formen part de l'economia local. L'entorn agrari, en equilibri amb el forestal i l'urbà, és necessari per a mantenir les funcions ecològiques del territori i la biodiversitat existent.

- c. Funció cultural:

El sòl no urbanitzable és 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 de la ciutat i el seu entorn rural i paisatge percebut.

- d. Funció lúdica i formativa:

El sòl no urbanitzable és també necessari per a la població com a espai obert d'esplai, lleure i repòs. Alhora, té un valor educatiu i formatiu en relació al medi natural.

3. La regulació del sòl no urbanitzable té els objectius següents:

- a. Protegir els espais i elements naturals definidors, preservant els valors ecològics i paisatgístics, per tal d'assegurar el manteniment de l'estabilitat dels sistemes naturals, la conservació de la diversitat biològica, i les reserves del sòl per permetre la permeabilitat ecològica, tot això amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- b. Protegir aquesta classe de sòl dels processos d'urbanització.
- c. Preservar i millorar l'explotació agrària, mantenint la capacitat productiva del territori.
- d. Ordenar l'establiment i compatibilitat dels diversos usos o activitats que poden ésser compatibles en cada Zona de sòl no urbanitzable.
- e. Regular els sistemes, infraestructures i serveis tècnics en el sòl no urbanitzable.
- f. Preservar el patrimoni natural de la degradació i potenciar els aspectes didàctics, lúdics i socials vinculats al sòl no urbanitzable.

Article 129. Zones en sòl no urbanitzable

1. Aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable en zones, la regulació detallada de cadascuna de les quals s'estableix en el Capítol II d'aquest Títol.
2. Les zones en sòl no urbanitzable previstes en aquest POUM són:
 - Zona de sòl rústic (**clau N1**)
clau N1C – Càmping Pous

- Zona de sòl agrícola de valor (**clau N2**)
 - clau N2a** – Pla de la Calçada
 - clau N2b** – Vilatenim
 - clau N2c** – Pla d'Hostalets
 - clau N2d** – Horta
- Zona de sòl de protecció especial (**clau N3**)
 - clau N3a** – Entorn del Castell
 - clau N3b** – Riberals
 - clau N3c** – La Garriga

Article 130. Divisió, segregació i agrupació de finques

1. En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys ubicats en sòl no urbanitzable, no podran efectuar-se segregacions en contra d'allò que disposa la legislació agrària i forestal, excepte si el seu destí és un sistema urbanístic.
2. Tindran consideració d'indivisibles aquelles finques la dimensió de les quals sigui inferior al doble de la unitat mínima de conreu segons el Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu (1 ha per regadiu i 4,5 ha per secà), o de producció forestal, segons Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre unitats mínimes forestals (25 ha), o la normativa sectorial que els pugui substituir.

Tanmateix, quan la superfície d'algun dels lots resultants sigui inferior a la mínima exigida, és preceptiu l'informe favorable previ del departament competent en matèria d'agricultura, d'acord amb la legislació sectorial sobre unitats mínimes de conreu o forestal.
3. Es prohibeixen de manera específica les divisions o segregacions de terrenys en els següents supòsits:
 - a. Quan la finca estigui vinculada a una construcció o instal·lació i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny referides a les construccions en el sòl no urbanitzable.
 - b. Quan de la segregació en resulti una finca que no tingui accés directe ni immediat a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic ja existents, excepte quan tingui una servitud de pas legalment constituïda. En sòl no urbanitzable es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques.
4. Les divisions i segregacions de finques en sòl no urbanitzable resten també sotmeses a llicència municipal, sens perjudici del que disposa la legislació agrària o forestal.
5. Es permet l'agrupació de les finques actuals.
6. La superfície de terreny necessària per a la implantació d'actuacions específiques d'interès públic, podrà ser objecte de segregació, sempre que no doni lloc a una resta de la finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu o forestal.

Article 131. Tancament de les finques

1. Amb caràcter general es prohibeix la construcció de tanques en les finques rústiques. Només s'admetrà el tancament en casos degudament justificats en funció de l'activitat una vegada comprovada la necessitat de procedir al tancament i constatat que la tanca respecta el paisatge i no produeix efectes severs sobre els corredors de fauna, extrems tots ells que s'hauran d'acreditar a la petició de la llicència.
2. Els tancaments garantiran, en tot cas, els drets de pas existents, especialment els camins tradicionals i els d'ús públic.
3. La tanca es podrà construir amb muntants metàl·lics o de fusta amb filat horitzontal amb llum mínima de 50 cm., segons l'entorn en que s'ubiqui. L'alçada màxima es de 1,60 mts. Només en cas de tancament de parcel·les amb ús ramader la tanca podrà ser de filat elèctric.
4. En cap cas s'admeten tancaments d'obra de fàbrica, ni els que tinguin les característiques pròpies de les zones urbanes. Únicament s'admet la reposició de les tanques existents de pedra, així com la formació d'un tancat amb paret de pedra al voltant de les edificacions existents, separat un màxim de 10 metres d'aquestes, i tot respectant les separacions a camins i carreteres.
5. Les tanques, en el cas de ser necessàries, no han de trencar la continuïtat del medi ni la visió global del paisatge.

6. El suport del filat haurà d'estar integrat en el sòl i la xarxa de filat serà de tramats ample, seguint-se sempre el principi de disminuir l'impacte visual dels tancats sobre l'entorn i l'alçada mínima necessària per garantir el pas lliure de la fauna.
7. A les tanques es vetllarà per facilitar al màxim possible els moviments naturals de la fauna, sempre que això no invalidi la funció de la tanca per preservar els conreus o la ramaderia a la finca.
8. Les tanques en sòl no urbanitzable es situaran a una distància mínima de 4 metres respecte l'eix de la xarxa de camins rurals.

Article 132. Règim general de les obres i usos en sòl no urbanitzable

1. Els propietaris de sòl classificat com a no urbanitzable tenen dret a fer servir la seva propietat, i a gaudir-ne i disposar-ne de conformitat amb la naturalesa rústica dels terrenys, i l'han de destinar a finalitats agrícoles, forestals, ramaderes, cinegètiques o altres vinculades a la utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits que estableixin les lleis i el planejament.
2. Qualsevol intervenció en sòl no urbanitzable, haurà d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplaça, garantint la seva integració ambiental i el respecte als relleus existents.
3. En els terrenys compresos en qualsevol de les zones de sòl no urbanitzable, únicament es podran autoritzar, i per mitjà del procediment que preveu la legislació urbanística vigent, les edificacions, instal·lacions i els usos establerts per la llei quan aquests estiguin admesos expressament per aquestes Normes, sens perjudici de les actuacions específiques per activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.
4. En tot cas, l'establiment de qualsevol de les activitats autoritzades comportarà l'adopció de les mesures correctores adequades per evitar la degradació de l'entorn, i per aconseguir una total integració funcional respectuosa amb el medi i una adequació paisatgística amb l'entorn on s'ubiqui.
5. Les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge que no hagin estat incloses en el Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals o que no estiguin associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat i quedaran en situació de fora d'ordenació o disconformitat d'acord amb les regles establertes en la Disposició Transitòria Sisena i Setena del RLU.
6. No es permet, en sòl no urbanitzable, la col·locació de cartells i tanques de publicitat o anàlogues.

Article 133. Activitats extractives

S'admetran les activitats extractives en totes les zones, sempre i quan es compleixin amb les condicions d'implantació i no afectin de forma clara els valors de protecció establerts pel PTCG.

Les activitats extractives estan sotmeses a llicència municipal segons el procediment previst per l'explotació de recursos naturals per la legislació urbanística.

En qualsevol cas les activitats respectaran una separació mínima, establerta a l'article 3 del Reglament General per al règim de la mineria de Mines (RD 2857/1978, de 25 d'agost), del sòls urbans i urbanitzables.

Sense perjudici del que determini la normativa aplicable, el projecte presentat a tràmit inclourà la documentació establerta als corresponents Projecte d'explotació, Programa de restauració i Estudi d'Impacte Ambiental. Documents aquests que es presenten amb la sol·licitud per part del titular i que posteriorment son avaluats per l'autoritat minera i pel Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural.

S'haurà de tenir en compte la Llei 12/1981 i el Decret 343/1983 de gestió ambiental de les activitats extractives de Catalunya, o les modificacions posteriors, així com la Llei 20/2009 o normativa que la substitueixi, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, per la qual les activitats extractives estan sotmeses a avaluació d'impacte ambiental i a redactar un programa de restauració.

CAPÍTOL II – DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 134. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal que regulen el sòl no urbanitzable s'apliquen directament i immediata.

2. No obstant això, es podran desenvolupar o complementar les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal mitjançant Plans especials urbanístics amb l'objecte d'assolir alguna o diverses de les finalitats previstes en l'article 67.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, o amb l'objecte de preveure la implantació de sistemes generals i locals.
3. La compatibilitat i coherència dels Plans especials en relació amb el Pla d'ordenació urbanística municipal es regirà pel que estableixen els articles 68 i 69 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i els articles 92 i 93 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305 /2006, de 18 de juliol, o norma que el substitueixi.
4. S'estableixen les següents àrees específiques a regular mitjançant un pla especial urbanístic en el sòl no urbanitzable:
 - El Pla Especial urbanístic del Parc del Manol que té per objecte l'ordenació de les vores del riu Manol, amb la finalitat de la seva protecció natural i paisatgística, però alhora per l'obtenció dels terrenys públics necessaris pel lleure de la ciutat. Es recomana que l'actuació abasti els municipis veïns en aquest entorn. El pla determinarà quins sòls han de ser de titularitat pública i quins poden mantenir la titularitat privada. Aquest Pla s'haurà de sotmetre a avaluació ambiental estratègica simplificada
 - El Pla Especial urbanístic del Parc del Castell de Sant Ferran que tindrà per objecte l'ordenació dels terrenys al voltant del Castell de Sant Ferran, amb la finalitat de protegir el Castell i el seu entorn pels seus valors ambientals, paisatgístics i patrimonials. El Pla especial tindrà en compte la restauració del circuit de motocròs existent per tal de recuperar els valors naturals de l'espai. S'incorporarà a més l'àmbit ocupat pel circuit de motocròs amb l'objectiu de restaurar-lo i recuperar els valors naturals d'aquest espai. Aquest Pla s'haurà de sotmetre a avaluació ambiental estratègica simplificada

En l'edificació del Castell, qualificada com a sistema d'equipaments públics, s'admeten com a usos principals les activitats col·lectives de caràcter cultural, esportiu, d'educació en el lleure i d'esbarjo. No obstant, mentre el Castell es mantingui com a bé immoble afectat a la defensa nacional, s'admetran també les activitats pròpies relacionades amb aquest fi.
5. Amb independència de l'aprovació dels esmentats plans especials, es podran tramitar i desenvolupar les activitats agrícoles i ramaderes pròpies del SNU, així com les obres de rehabilitació de les construccions i elements existents.

CAPÍTOL III - REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 135. Zona de sòl rústic (clau N1)

1. Definició

Els espais inclosos dins aquest grup són els sòls de menys valor intrínsec que el POUM, per tal de garantir l'ús racional del territori, decideix mantenir lliures i no incorporar-los en els processos urbans.

Es tracta de sòls de caràcter essencialment agrícola de grandària reduïda i estretament vinculats a alguna edificació o edificacions rurals. L'objecte de la seva regulació és el manteniment de l'activitat agrícola i forestal associada a la masia o casa rural, no només per la seva aportació econòmica, social i cultural, sinó també com a part essencial del mosaic agroforestal i del paisatge.

2. Objectius

- a. Mantenir i protegir les característiques paisatgístiques del territori agrícola i forestal del terme municipal.
- b. Mantenir i protegir l'estructura parcel·laria de les àrees agrícoles i forestals.
- c. Mantenir la continuïtat paisatgística amb la resta del territori municipal.

3. Condicions d'intervenció:

- a. S'admeten les intervencions de rompuda, abancament, explanació i rehabilitació orogràfica en les àrees de conreu.
- b. Es prohibeixen les intervencions de construcció d'accessos, les seves instal·lacions annexes, temporals o no, i la construcció d'instal·lacions al servei de la carretera o d'entreteniment de l'obra pública, excepte les infraestructures territorials que ineludiblement hagin de localitzar-se en aquestes unitats.
- c. Els tipus de construccions i instal·lacions admissibles són els destinats a les explotacions agrícoles que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca (cases rurals, granges, masos, corts), així com aquelles construccions auxiliars destinades a conservar o transformar els productes de la mateixa explotació.

- d. S'entén que una edificació està al servei d'una explotació agrícola quan s'ubiqui en l'àmbit de l'explotació, respongui al tipus de conreu que en l'explotació es desenvolupa, o serveixi per aprofitar productes o subproductes obtinguts de l'explotació principal.
- e. Es consideren construccions auxiliars de l'ús agrícola aquelles instal·lacions destinades a guardar bestiar, eines, màquines i productes agrícoles (petits magatzems, casetes d'eines, sitges, basses de rec, dipòsits, tallers), sempre que es justifiqui convenientment la seva necessitat.

4. Usos

- a. Són usos principals d'aquesta zona l'agrícola i el ramader. S'admetran noves edificacions destinades a les construccions per a habitatge o a l'allotjament de persones treballadores temporeres associades a una explotació rústica, justificadament segons els requisits que estableix l'art 50 del RLU, amb un sostre màxim de 250 m²st, considerant 150m²st per construccions auxiliars.

- b. Són usos condicionats d'aquesta zona: Habitatge, habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic, hotel·ler (no admetent en cap cas l'ús hotel·ler en la modalitat d'hotel apartament), turisme rural, educatiu en el lleure, de creació artística o de producció artesanal, d'exercici de professions lliberals, de restauració, d'equipaments tipus educatiu, recreatiu, cultural, social, i esportiu. Així mateix, es consideren compatibles els usos i activitats definits a la normativa reguladora dels equipaments per infants i joves (cases de colònies, albergs juvenils, escoles natura). En tots els casos, els usos anteriors han de ser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn.

Els usos condicionats anteriors que requereixen d'una edificació, només es poden ubicar quan existeixi a la finca una edificació inclosa al Catàleg de masies i cases rurals, que s'acullen a l'art. 50.2 del TRLU i en les condicions que estableixi el catàleg.

Són usos condicionats les activitats extractives, amb les condicions establertes en aquesta normativa.

- c. Usos compatibles: les activitats col·lectives considerades d'interès públic que siguin incompatibles amb els sòls i usos urbans, les infraestructures d'accessibilitat, les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics i altres instal·lacions ambientals d'interès públic, les activitats de càmping i a l'aparcament de caravanes, que s'autoritzaran d'acord amb el procediment establert a la legislació urbanística vigent.

Tanmateix es poden admetre com a noves construccions, respectant les incompatibilitats i les determinacions de la normativa sectorial, les estacions de carburants i de prestació de serveis a la xarxa viària (sempre que disposin d'un accés directe des d'una via territorial o bàsica), les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

5. Condicions especials per a la subzona Càmping Pous (clau N1C)

a. Definició

Aquest comprèn l'àrea coneguda com a càmping Pous situada a la zona nord de Figueres a tocar la N-2A d'acord amb els plànols d'ordenació del POUM.

b. Usos admesos

Ús d'establiment d'allotjament turístic modalitat càmping, que haurà de complir la legislació sectorial turística vigent en cada moment.

c. Desenvolupament

El desenvolupament de l'activitat de càmping resta condicionada a la redacció d'un Pla especial urbanístic.

El pla especial urbanístic que es redacti s'haurà d'adaptar als condicionants del Pla Director urbanístic de càmpings.

El Pla Especial establirà les limitacions a la implantació dels usos i les construccions en la franja de 100 m. respecte de la N-2A, d'acord amb l'estudi d'Impacte i Integració Paisatgística que obligatòriament haurà d'incloure, a l'objecte de limitar o preservar el seu impacte paisatgístic.

Així mateix, tindrà en compte les determinacions del PTPCG i pel que fa a les noves edificacions en sòl de protecció territorial de preservació de corredors d'infraestructures, limitant la proposta d'ubicació de les noves edificacions complementàries del càmping fora d'aquests sòls de protecció territorial o justificant lo adequadament si s'ubiquen dintre.

El Pla Especial recollirà la normativa d'incendis en el que respecta a la disponibilitat d'hidrants i les condicions d'accessibilitat per a bombers.

El Pla Especial recollirà la referència de les espècies a plantar d'acord amb l'informe de Medi Ambient de 26/05/2015.

Incorporarà també les indicacions del departament d'Obres i Regadius a Girona respecte el petit rec que travessa la finca, d'acord amb l'informe de 10/06/2015.

En compliment de la Declaració Ambiental Estratègica, el Pla Especial que es tramitarà haurà de justificar la disponibilitat de suficient volum d'aigua potable i la correcta gestió de les aigües residuals. El document i el corresponent informe ambiental es remetran a l'OTAAA de Girona per a l'emissió d'informe.

El Pla Especial tindrà en compte el marc normatiu en matèria de carreteres estatals a l'efecte de precisar les limitacions a la propietat privada segons els articles 28 a 49 de la Llei 37/2015 de 20 de setembre, de Carreteres, consistents en la definició de domini públic, servitud, afecció i línia d'edificació en els traçats de la N-2A i la previsió del tram de l'A26. Caldrà reflectir tot allò referent als accessos, autoritzacions i impacte acústic.

El Pla Especial recollirà les determinacions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 23 de setembre de 2015 en els següents punts:

- La documentació del Pla Especial haurà de realitzar una previsió sobre la fórmula que s'adoptarà per l'execució de les obres per l'ampliació, millora i adaptació de la xarxa municipal d'abastament necessàries per a la consolidació del creixement previst i el seu règim econòmic-financer que, en tot cas, haurà de vincular-se al desenvolupament del pla.
- Respecte el sanejament, el pla haurà de justificar la capacitat de l'EDAR existent per fer front al increment previst i, si cal, l'ampliació.

Per la tramitació del Pla Especial serà necessària la realització d'un Estudi d'Identificació de Riscos Geològics, EIRG, per tal de donar compliment al marc legal de referència.

Es farà constar al PE que si durant l'execució de les obres que es derivin de la modificació es posessin al descobert restes arqueològiques, caldrà atènyer-se al que disposa la legislació vigent sobre patrimoni arqueològic.

d. Normes relatives a les edificacions

1- Edificacions existents

Les edificacions existents a la N-2a s'hauran d'adaptar a les tipologies del sòl no urbanitzable, reduint la seva alçada i sostre actual per a passar a una alçada màxima de PB+2.

Atesa la seva localització en zona d'afectació d'infraestructures, i en cas que l'ús proposat sigui admissible d'acord amb la legislació aplicable en matèria de carreteres i ferrocarrils, serà el Pla Especial el que precisarà i concretarà aquests usos admissibles.

Feta aquesta reducció de la seva alçada, la part restant de les edificacions existents podrà ser rehabilitada i es podrà destinar als usos admesos. L'obra de rehabilitació s'ajustarà al Pla Especial que ha de configurar els paràmetres concrets de l'edificació adaptada als requisits anteriors.

2- Noves edificacions

S'admetran aquelles construccions noves destinades al servei de les activitats principals que es desenvolupin dins l'àmbit, que es consideren necessàries o exigides per la normativa sectorial, com poden ser els restaurants, ús comercial de queviures o supermercat, les sales de reunió i de taula, cursets i seminaris, les recepcions o guixetes, els vestidors, per farmaciola o primers auxilis, els blocs de serveis sanitaris, de safarejos i rentadores de roba, cuines barbacoa...

Les noves construccions respectaran evidentment les zones de protecció d'infraestructures aprovades i existents que passen per la banda nord i oest del àrea, així com la zona de protecció marcada al Pla Territorial de les Comarques Gironines, en les quals no es pot edificar.

No obstant no se superaran en cap cas una ocupació màxima de la superfície de l'àrea, del 5% pels edificis existents i de serveis, i del 7% pels albergs fixos.

Les noves construccions no superaran en cap cas els 4m. d'alçada, excepte aquells elements tècnics que hagin de tenir major altura.

La resta de paràmetres, com sostre màxim, ocupació zones esportives, piscines, lleure i altres, els hauran d'avaluar i regular els Plans Especials a redactar en funció de les necessitats concretes i tenint en compte el que serà estrictament

necessari per al desplegament de l'activitat principal d'acampada, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que caldrà incorporar.

El sostre dels albergs fixos s'inclourà dins el còmput del sostre total necessari.

Les construccions prefabricades que serveixin per allotjament fixe o semimòbil de la activitat càmping, tindran un tractament exterior d'acord amb el mitjà rural on esta ubicada i la seva implantació tindrà que ser aprovada per l'ajuntament, en funció dels seus acabats i característiques.

Article 136. Zona de sòl agrícola de valor (clau N2)

1. Definició

Són sòls que en reconeixement dels valors del territori (agrícoles, ecològics, paisatgístic, etc.) el POUM preserva voluntàriament identificant les seves especificitats i característiques singulars.

Es preveuen 4 subclaus:

- **clau N2a** – Pla de la Calçada, que correspon a la plana agrícola al sud-est del municipi, entre el riu Manol i la carretera N-II.
- **clau N2b** – Vilatenim, que correspon a la plana agrícola al nord-est del municipi, entre la carretera N-260, Vilatenim i el riu Manol.
- **clau N2c** – Pla d'Hostalets, que correspon a la plana agrícola al nord de la ciutat, entre la carretera N-II i el límit de terme amb els municipis de Cabanes i Llers.
- **clau N2d** – Horta, que correspon a les àrees ocupades per conreus d'horta.

Regulació de les claus N2a, N2b i N2c

1. Definició

Comprèn tots aquells terrenys on es desenvolupen activitats agrícoles, independentment de i que, circumstancialment, alguns dels conreus es puguin trobar en procés d'abandonament.

A banda de ser una activitat econòmica tradicional, els espais agrícoles formen, juntament amb els espais arbustius i arboris, un mosaic territorial especialment interessant des del punt de vista de la biodiversitat d'hàbitats i espècies i, per tant, de la permeabilitat territorial i dels valors paisatgístics més actuals, és a dir els valors d'interès ambiental, social i econòmic.

2. Objectius

- a. L'objectiu de la seva protecció és el manteniment i desenvolupament de l'activitat agrícola compatible amb la conservació dels valors de la biodiversitat i del paisatge.
- b. Mantenir i protegir l'estructura parcel·laria de les àrees agrícoles.
- c. Mantenir la continuïtat paisatgística amb la resta del territori municipal.

3. Condicions d'intervenció

- a. D'acord amb l'objectiu principal de la seva regulació s'admeten els usos agrícoles.
- b. No s'admet la transformació dels espais conreats actuals a excepció de possibles canvis en els tipus de conreu
- c. Es prohibeix la nova obertura de camins (a excepció dels necessaris per a la prevenció d'incendis) i l'abocament de residus agraris als cursos d'aigua.

4. Usos

Són usos principals d'aquesta zona l'agrícola i el ramader. S'admetran noves edificacions destinades a les construccions per a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres associades a una explotació rústica, justificadament segons els requisits que estableix l'art 50 del RLU, amb un sostre màxim de 250 m²st, considerant 150m²st per construccions auxiliars.

Són usos condicionats d'aquesta zona: Habitatge, habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic, hotelier (no admetent en cap cas l'ús hotelier en la modalitat d'hotel apartament), turisme rural, educatiu en el lleure, de creació artística o de producció artesanal, d'exercici de professions lliberals, de restauració, d'equipaments tipus educatiu, recreatiu, cultural, social, i esportiu. Així mateix, es consideren compatibles els usos i activitats definits a la normativa reguladora dels

equipaments per infants i joves (cases de colònies, albergs juvenils, escoles natura). En tots els casos, els usos anteriors han de ser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn.

Els usos condicionats anteriors que requereixen d'una edificació, només es poden ubicar quan existeixi a la finca una edificació inclosa al Catàleg de masies i cases rurals, que s'acullen a l'art. 50.2 del TRLU i en les condicions que estableixi el catàleg.

Són usos condicionats les activitats extractives, amb les condicions establertes en aquesta normativa.

Usos compatibles: les activitats col·lectives considerades d'interès públic que siguin incompatibles amb els sòls i usos urbans, les infraestructures d'accessibilitat, les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics i altres instal·lacions ambientals d'interès públic, que s'autoritzaran d'acord amb el procediment establert a la legislació urbanística vigent. Tanmateix es compatible l'ús de càmping, prèvia tramitació i aprovació el corresponent Pla especial urbanístic, tot justificant l'adequació al Pla Director urbanístic de càmpings i a les condicions paisatgístiques del seu entorn.

5. Condicions específiques per a la subclau N2d Horta

Comprèn tots aquells terrenys on es desenvolupen activitats agrícoles d'horta tradicional.

Objectius

- L'objectiu de la seva protecció és el manteniment i desenvolupament de l'activitat d'horta compatible amb la conservació dels valors de la biodiversitat i del paisatge.
- Mantenir i protegir l'estructura parcel·laria de les àrees d'horta existents.
- Mantenir la continuïtat paisatgística amb la resta del territori municipal.

Condicions d'intervenció

- En aquestes àrees es permet l'aprofitament agrícola i el manteniment de les activitats agrícoles de regadiu
 - S'admet la construcció de petits coberts amb les següents condicions
 - Sostre màxim de 4 m² per cada unitat funcional independent. Es prohibeix la nova obertura de camins (a excepció dels necessaris per a la prevenció d'incendis) i l'abocament de residus agraris als cursos d'aigua.
 - Les construccions se separaran 3 m dels límits de la unitat funcional i dels camins i tindran una alçada màxima de 3 m amb coberta a una aigua.
 - Els materials d'acabat seran compatibles amb l'entorn, i els acabats seran amb mur d'obra arrebossat pintats amb colors terrossos i coberta de teula o de fusta de color natural.
- Es permeten les xarxes d'aigua potable i de sanejament, així com totes les instal·lacions i qualsevol obra pública que s'adreci a la preservació dels valors mediambientals.
- Es permeten exclusivament les activitats que tinguin per finalitat la protecció o la millora de la seva gestió. L'ordenació, protecció i desenvolupament d'aquestes àrees resta condicionat a la redacció d'un Pla Especial Urbanístic.

Usos

Únicament s'admet l'ús agrícola

Article 137. Zona de sòl de protecció especial (clau N3)

1. Definició

Els espais protegits són necessaris per mantenir aquells àmbits territorials que acullen importants conjunts d'elements i processos ecològics que es troben en bon estat de conservació i lliures d'importants efectes pertorbadors d'origen antròpic.

Aquests espais requereixen de les convenients connexions ecològiques que assegurin i garanteixin la millor eficiència i capacitat funcional de les àrees protegides.

Els connectors ecològics resguarden les capacitats de determinats territoris apreciables pel que fa als elements biològics com pel que fa als processos ecològics, i tanmateix, sovint són espais que en comparació als espais protegits tenen una major capacitat d'acollir activitats antròpiques.

Aquesta zona diferencia tres subclaus que són:

- **clau N3a** – Castell, que correspon als terrenys ubicats al voltant del castell de Sant Ferran.

- **clau N3b** – Riberals, que correspon principalment a les vores del riu Manol.
- **clau N3c** – La Garriga, que correspon als terrenys al nord-oest de l municipi, entre l'autopista i el terme municipal de Llers.

2. Zona de sòl de protecció del Castell (clau N3a)

Definició

Comprèn els sòls situats al voltant del Castell de Figueres

Es tracta d'espais d'importància a nivell paisatgístic i de pulmó verd de la ciutat.

Objectius

- a. Manteniment d'aquests espais per tal d'assegurar la seva funció com a espais de lligam i relació entre els espais protegits propers.
- b. Preservar l'estat de permeabilitat ecològica, entesa com la qualitat dels espais que possibilita o facilita els moviments ecològics a través seu.
- c. Evitar la fragmentació per efecte de barrera, entesa com la qualitat dels espais que dificulta o impedeix els moviments ecològics a través seu.

Condicions d'intervenció

- a. No s'admeten usos considerats incompatibles amb la finalitat de la determinació de l'espai. Així, queden prohibides noves activitats extractives, els usos urbans, residencials i industrials, així com aquells equipaments que puguin ser causa de pertorbació de la funció de preservació dels entorns del Castell de Figueres com a unitat paisatgística.
- b. Les actuacions urbanístiques que requereixin informe ambiental o llicència municipal, així com aquelles que requereixin avaluació d'impacte ambiental, hauran de considerar explícitament la no afectació de la funció a la que està destinada la subzona.

Usos

Els usos principals d'aquesta zona són l'agrícola i el forestal. S'admeten els usos vinculats als elements inclosos en el catàleg de masies i cases rurals.

3. Zona de Riberals (clau N3b)

Definició

Abasta els entorns dels cursos fluvials amb importància com espais connectors de la biodiversitat.

Objectius

- a. Manteniment d'aquests espais per tal d'assegurar la seva funció com a espais de lligam i relació entre els espais protegits propers.
- b. Preservar l'estat de permeabilitat ecològica, entesa com la qualitat dels espais que possibilita o facilita els moviments ecològics a través seu.
- c. Evitar la fragmentació per efecte de barrera, entesa com la qualitat dels espais que dificulta o impedeix els moviments ecològics a través seu.

Condicions d'intervenció

- a. Es mantindran els elements arbrats la vegetació dels hàbitats propis de ribera al llarg dels cursos fluvials, eliminant o evitant la introducció de les espècies exòtiques amb caràcter invasor
- b. No s'admeten usos considerats incompatibles amb la finalitat de la determinació de l'espai. Així, queden prohibides noves activitats extractives, els usos urbans, residencials i industrials, així com aquells equipaments que puguin ser causa de pertorbació de la funció de connexió.
- c. Les actuacions urbanístiques que requereixin informe ambiental o llicència municipal, així com aquelles que requereixin avaluació d'impacte ambiental, hauran de considerar explícitament la no afectació de la funció de connexió.

- d. La funció de connector s'entén compatible amb els usos tradicionals, agroramaders, propis de la zona i que no transformin essencialment la qualitat ecològica de l'espai i amb els de lleure associats a l'espai.
- e. Es permeten les xarxes d'aigua potable i de sanejament, així com totes les instal·lacions i qualsevol obra pública que s'adreci a la preservació dels valors mediambientals.

Usos

- a. Són usos principals d'aquesta zona l'agrícola i forestal. No s'admeten noves edificacions.

4. Zona de La Garriga (clau N3c)

Definició

Abasta l'àrea nord-oest de Figueres que es correspon amb una unitat de paisatge singular. És un espai territorial fragmentat per les infraestructures (AP-7 i TAV) i per la important petja del Castell de Sant Ferran i la presó del Puig de les Basses. Malgrat tot es mantenen un seguit de característiques que encara el fan identificable com a unitat paisatgística que cal preservar i potenciar.

Objectius

Es tracta d'un sector de relleu trencat, modelat sobre materials calcaris i gresos i amb molt pocs conreus actualment. La seva vegetació és de tipus forestal, bàsicament garrigues, i fragments de pinedes i alzinars que són resultat en bona part de l'abandonament d'antics conreus de vinya i olivera sobre marges guanyats als pendents. L'espai resta íntimament lligat des d'un punt de vista paisatgístic a l'espai natural dominat per boscos d'alzines sureres de l'Alta Garrotxa.

A l'àmbit de la Garriga s'hi situen tres elements importants que la singularitzen i que cal preservar-los i potenciar-ne el seu coneixement:

- a. Les basses del terrisser
- b. Els elements construïts de pedra seca
- c. La presència de la planta "*Silene sennenii*"

Condicions d'intervenció

- a. No s'admeten usos considerats incompatibles amb la finalitat de la determinació de l'espai. Així, queden prohibides noves activitats extractives, els usos urbans, residencials i industrials, així com aquells equipaments que puguin ser causa de pertorbació de les característiques del paisatge.
- b. Les actuacions urbanístiques que requereixin informe ambiental o llicència municipal, així com aquelles que requereixin avaluació d'impacte ambiental, hauran de considerar explícitament la no afectació de la funció a la que està destinada la subzona.
- c. Mesures específiques de protecció i gestió de la zona humida de les basses del Terrisser:
 - Retirada periòdica de runes i/o deixalles acumulades a la zona i transport de tot el material retirat a l'abocador pertinent. A més, i amb la finalitat que aquesta acció no es repeteixi, caldria redactar una ordenança que permeti la sanció econòmica a les persones que llencin deixalles o runes a la zona humida.
 - Eliminació de les espècies exòtiques invasores com l'atzavara (*Agave americana*).
 - Planificació i regulació de la pastura extensiva per ovelles i cabres com a eina de gestió i manteniment dels hàbitats oberts que rodegen la zona humida.
 - Seguiment de les poblacions d'espècies singulars, com *Orchis purpurea*.
 - Seguiment periòdic de la zona per comprovar el bon funcionament de l'ecosistema i avaluar-ne l'estat en que es troba. Caldria comprovar que les basses segueixen en un bon estat ecològic, pel que fa a la qualitat de l'aigua, la fauna, la vegetació, les espècies invasores i comprovar les conseqüències de l'aplicació de les mesures, modificant-les en cas necessari.
 - No es permet llençar deixalles a les basses, malmetre la vegetació ni alliberar-hi fauna.
- d. Mesures específiques per la gestió i conservació de l'espècie *Silene sennenii*:
 - Com a qualsevol espècie amenaçada, no es pot fer cap acció per destruir-la, tallar-la, mutilar-la ni recol·lectar-ne els fruits ni el pol·len; no es pot alterar el seu hàbitat; i tampoc és permès transportar-la, comercialitzar-la, tant si és viva com si és morta. La conservació d'aquest endemisme passa necessàriament per la presa decidida de mesures de protecció del seu hàbitat, per tal de mantenir les poblacions actualment existents i, idealment, afavorir el seu creixement. En aquest sentit es proposa:

Limitació de l'ús d'il·luminació artificial en l'àmbit de distribució de la planta per tal de no incidir en els processos de pol·linització. Aquest factor resulta especialment rellevant en els entorns del Castell de Sant Ferran.

Limitació de l'ús de productes fitosanitaris en els marges i als camps adjacents a l'hàbitat favorable de *Silene sennenii*.

Prohibició de l'ús d'herbicides a les zones on es localitza l'espècie.

Limitació de les estassades als marges de les carreteres, autoritzant-les només si són imprescindibles i sempre durant l'hivern.

Desbrossada selectiva de la zona per tal d'eliminar els arbusts i altres plantes llenyoses que competeixen i dificulten el creixement de *Silene sennenii* i afavorint el manteniment de comunitats herbàcies ben constituïdes.

Planificació i regulació de la pastura extensiva com a eina de gestió i manteniment de l'hàbitat. La pastura ha de tenir lloc durant els mesos d'octubre a maig.

Neteja puntual de les poblacions més afectades per l'acumulació de runa i altres restes.

Limitació del trànsit de persones dins l'hàbitat favorable de *Silene sennenii* per evitar el trepig de les plantes i el deteriorament de l'hàbitat a causa de la freqüentació.

Usos

- a. Són usos principals d'aquesta zona l'agrícola i forestal. S'admeten els usos vinculats als elements inclosos en el catàleg de masies i cases rurals.

CAPÍTOL IV - REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 138. Regulació general dels usos

1. Els propietaris de sòl classificat com a no urbanitzable tenen dret a fer servir la propietat i gaudir-ne de conformitat amb la naturalesa dels terrenys, tot destinant-los a finalitats agrícoles, ramaderes, o altres vinculades a l'ús racional dels recursos naturals, i dins els límits que estableixen les lleis i el planejament.
2. Independentment d'allò previst per a cada zona del sòl no urbanitzable, es declaren incompatibles i queden prohibits en el sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin el valor específic que es defineixi per a cada zona en els termes establerts per l'article 46.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
3. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comporta l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi natural i aconseguir la integració en l'entorn amb previsió expressa de la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures contra incendis, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les comunitats naturals i vegetació autòctona.

CAPÍTOL V - REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 139. Disposicions generals

1. Les intervencions en el sòl no urbanitzable han d'assegurar el respecte a les condicions naturals paisatgístiques de l'entorn, contemplar els imperatius derivats del principi d'ús racional dels recursos i complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitació en l'edificació i ús del sòl que comporten els elements bàsics del territori definits en aquest POUM, i les determinacions específiques per a cada zona.
2. No s'admet en el sòl no urbanitzable cap nova construcció que no estigui expressament emparada en els supòsits previstos per aquest POUM i d'acord amb l'article 47 Text Refós de la Llei d'Urbanisme i els articles 47 a 60 del Reglament d'aquella Llei. Per aprovar els projectes corresponents s'estarà al que preveuen aquells preceptes legals i reglamentaris.
3. D'acord amb el Text Refós de la Llei d'urbanisme, en el sòl no urbanitzable únicament es poden autoritzar:
 - a) La reconstrucció i rehabilitació d'edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals. S'admet també la reconstrucció i rehabilitació d'altres construccions que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques i històriques, i de les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
 - b) Actuacions específiques per destinar-lo a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural en els supòsits previstos a l'article 47.4 Text Refós de la Llei d'urbanisme.
 - c) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats

CVE-DOGC-A-23222012-2023

extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.

- d) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra c).
 - e) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
 - f) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
 - g) Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
 - h) Les construccions destinades a usos auxiliars autoritzats en les construccions d'habitatge i turisme rural en les masies i cases rurals.
 - i) Les construccions destinades a l'ampliació dels usos de turisme rural o hotelers autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3, que exigeixen la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
4. Les edificacions, existents o de nova construcció, hauran de disposar d'elements de tractament de les aigües residuals. La no realització d'un sistema de depuració en les condicions especificades pels serveis tècnics municipals serà motiu de denegació de la llicència.
5. L'autorització d'obres i usos d'interès públic i l'aprovació dels projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable s'ajustarà als procediments previstos en els articles 48, 49 i 50 Text Refós de la Llei d'urbanisme o els que siguin d'aplicació.
6. Pel que fa a la reconstrucció o rehabilitació de les construccions identificades en el catàleg, són admissibles les obres d'intervenció que siguin necessàries per a destinar-les a un ús admès. Aquestes obres han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Tanmateix, pel que fa a les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'article 47.3 del TRLU, poden ésser objecte d'obres de substitució parcial o d'augment de volum edificat d'acord amb les condicions següents:
- a) Han d'ésser necessàries per a destinar l'edificació a un ús admès.
 - b) Han de contribuir significativament a millorar les condicions de preservació i de conservació de l'edificació.
 - c) Han de guardar les degudes proporcions amb el volum original que es conservi de l'edificació perquè aquest volum mantingui el caràcter de principal.

Les obres de substitució parcial o d'augment de volum a què fa referència l'apartat anterior poden donar lloc a un volum edificat separat de l'original. En aquest cas, el volum edificat separat només es pot destinar a usos auxiliars al que es destini l'edificació principal, llevat que aquest ús sigui el de turisme rural o hotelier.

En el supòsit de la lletra c de l'article 47.3 del TRLU, la rehabilitació de la construcció afectada pot comportar la reducció del volum preexistent si això és necessari per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

Es pot admetre la divisió horitzontal de les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'article 47.3 del TRLU si no se n'alteren les característiques originals i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat. En cap cas no és admissible la divisió horitzontal ni qualsevol altre règim de condomini en les parts de les edificacions destinades a l'ús hotelier.

Article 140. Condicions generals de construcció, ampliació o reforma d'edificacions destinades a usos agrícoles, ramaders o forestal

- 1. Inclou totes les edificacions i/o instal·lacions necessàries pel desenvolupament de l'explotació agrícola, pecuària o forestal, com és el cas dels magatzems agrícoles i construccions auxiliars, construccions pel conreu protegit o hivernacles, instal·lacions tècniques, les construccions pecuàries i totes aquelles construccions de tipus no provisional que siguin necessàries per a l'explotació de l'activitat agrícola, ramadera o forestal.
- 2. Sense perjudici del compliment del que es determina per a cadascuna de les zones i del que estableix la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen a continuació les condicions generals de l'edificació per aquests tipus de construccions:
 - 2.1. S'admeten les construccions i les instal·lacions agropecuàries, d'acord amb els requisits i paràmetres regulats en el present article. Els projectes de noves construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general rústica, si superen una ocupació en planta de 5.000 m² o l'alçada de 12 metres, s'han de sotmetre a l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme que pertoqui, que regula l'article 50.1 del TRLU, amb els mateixos efectes vinculants. Aquest

informe s'ha de referir als aspectes de legalitat dels projectes i a l'estudi d'impacte i integració paisatgística de la nova construcció que el promotor del projecte ha de presentar.

2.2. Es consideraran construccions i instal·lacions agropecuàries aquelles vinculades a l'explotació agrícola o ramadera. En aquest sentit les construccions i instal·lacions agropecuàries poden ser:

a. Agrícoles, que comprenen els següents tipus:

- Petits coberts destinats a guardar les eines del camp.
- Grans coberts, magatzems i garatges agrícoles i la resta d'instal·lacions (dipòsits, etc.).

b. Ramaderes, que comprenen les granges i albergs d'animals.

2.3. Requisits bàsics i essencials per a edificar construccions i instal·lacions agrícoles.

a. Per tal d'autoritzar la construcció de petits coberts destinats a guardar eines del camp, s'hauran de complir els següents paràmetres:

- La superfície mínima de la finca serà la de les finques actuals (segons cadastre).
- La superfície edificable no superarà els 10 metres quadrats.
- La construcció serà aïllada, de planta baixa, i l'espai interior no es podrà compartimentar.
- L'alçada màxima serà de 3 metres.
- Se separaran un mínim de 10 metres de les finques veïnes i 15 metres, a comptar de l'aresta exterior de la calçada, del camí públic d'accés a la finca. Així mateix, se separaran 100 mts en cas que la finca llindi amb sòl urbà o urbanitzable, i 200 mts de la xarxa viària bàsica i territorial.
- Els components de l'edificació s'integraran en l'entorn natural.

b. Per tal d'autoritzar la construcció de coberts, pallisses, magatzems i de la resta d'instal·lacions agrícoles, s'hauran de complir els següents paràmetres:

- La superfície mínima de la finca serà la unitat mínima de conreu. Als efectes de justificar la superfície mínima exigida, es podrà considerar com a superfície de la finca el total de la suma de les parcel·les adossades corresponents a un mateix propietari. En cas de no estar adossades les finques, a efectes de llicència municipal caldrà vincular les finques necessàries fins arribar a la superfície exigida, tot deixant constància adequada d'aquest vincle en el Registre de la Propietat.
- L'ocupació màxima de les edificacions serà 500 m²s, un sostre màxim de 1.000 m²st i una alçada de 7 m.
- La construcció o construccions seran aïllades, de planta baixa, i es podran compartimentar, per raons justificades de caràcter tècnic, de seguretat i per donar compliment a la normativa de riscos laborals i altres normatives sectorials.
- Els llandars per a la tramitació compartida seran els establerts a la legislació vigent. La superació dels llandars per la nova actuació projectada o com a conseqüència d'ampliació, comportarà sotmetre el projecte i l'estudi d'impacte i integració paisatgística a la tramitació establerta a l'article 50.1 del TRLU, per remissió de l'article 49.2 del TRLU.
- Se separaran un mínim de 15 metres de les finques veïnes i 20 metres, a comptar de l'aresta exterior de la calçada, del camí públic d'accés a la finca. Així mateix, se separaran 100 mts en cas que la finca llindi amb sòl urbà o urbanitzable.
- Els components de l'edificació s'integraran en l'entorn natural.

2.4. Requisits bàsics i essencials per a edificar construccions i instal·lacions destinades a explotacions ramaderes:

- a. La superfície mínima de la finca serà la unitat mínima de conreu. En el cas de finques discontinues, el terreny on s'ubiqui l'edificació no serà inferior a 1,5 Has.
- b. L'ocupació màxima de les edificacions per a noves explotacions serà de 1500 m²s, un sostre màxim de 2.000 m²st i una alçada de 7 m. En cas d'ampliació d'explotacions existents, s'admetrà un increment de fins al 30% de la superfície de sostre existent o la superfície exigible per adaptar-se a les exigències derivades de la legislació

CVE-DOGC-A-23222012-2023

aplicable en matèria de ramaderia (benestar animal, higiene, etc.) sense incrementar la capacitat productiva de les instal·lacions.

En tots els casos, les construccions seran preferentment de planta baixa, excepte per a les que sigui tècnicament necessària una altra planta per la funcionalitat de la instal·lació. Els llandars per a la tramitació compartida seran els establerts a la legislació vigent. La superació dels llandars per la nova actuació projectada o com a conseqüència d'ampliació, comportarà sotmetre el projecte i l'estudi d'impacte i integració paisatgística a la tramitació establerta a l'article 50.1 del TRLU, per remissió de l'article 49.2 del TRLU.

- c. Els paraments exteriors tindran un tractament de façana, seran de colors clars de la gamma terrosa i no s'admetrà com a acabament final l'obra de totxana vista.
- d. Hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals i d'eliminació de residus.
- e. Se separaran un mínim de 15 metres de les finques veïnes; de 20 metres, a comptar de l'aresta exterior de la calçada, del camí públic d'accés a la finca; de 50 metres a ferrocarrils, autovies, autopistes i carreteres de la xarxa nacional (excepte les explotacions porcines que serà de 100 metres); i 25 metres de la resta de vies. En la Zona de sòl de protecció especial (clau N3) la distància mínima a ferrocarrils, autovies, autopistes i carreteres de la xarxa nacional s'estableix en 200 m.
- f. Caldrà respectar les distàncies mínimes de les explotacions ramaderes a sòl urbà o urbanitzable de la següent taula en funció de l'espècie animal.

Grup d'espècies	Distàncies (metres) a terrenys classificats com a urbans o urbanitzables consolidats en funció de la capacitat de l'explotació d'acord amb els Annexos de la Llei 20/2009, de 4 de desembre.	
	Annex I i II	Annex III
AVIRAM	500 ⁽¹⁾	300
PORCÍ ⁽²⁾	1.000	1.000
BOVÍ	500 ⁽³⁾	300
OVÍ/CABRUM	500 ⁽⁴⁾	300
CUNÍCOLES	500	300
EQUÍ	300 ⁽⁵⁾	300 ⁽⁶⁾
APÍCOLA	400, o inferior segons normativa vigent ⁽⁷⁾	
PETITA CAPACITAT ⁽⁸⁾	0	
AUTOCONSUMS ⁽⁸⁾	0	

- (1) En explotacions incloses a l'Annex II amb instal·lacions de ventilació forçada la distància es redueix a 300 m.
- (2) D'acord amb el Reial Decret 306/2020, de 11 de febrer, pel qual s'estableixen normes bàsiques d'ordenació de les granges porcines intensives i es modifica la normativa bàsica d'ordenació de les explotacions de bestiar porcí extensiu.
- (3) En explotacions dedicades a la reproducció (vaques) de carn (intensives i semi-intensives) la distància es redueix a 300 m.
- (4) En cas d'explotacions dedicades a la reproducció de carn (o sigui que tinguin ovelles i cabres) la distància es redueix a 300 m.
- (5) En cas d'explotacions d'engreix, la distància s'amplia a 500 m.
- (6) En cas d'explotacions equines especials per a l'ensinistrament i la pràctica eqüestre i d'oci incloses a l'Annex III la distància es redueix a 100 m.
- (7) Distàncies establertes a l'Annex 8, apartat C, del Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes.
- (8) D'acord amb els límits que estableix el Decret 40/2014, 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes o normativa que la substitueixi.

Les distàncies de la taula anterior es redueixen a la meitat quan es tracta de distàncies d'explotacions ramaderes a habitatges aïllats presents en sòl no urbanitzable, a excepció que l'habitatge pertanyi a la mateixa explotació ramadera.

- g. Caldrà realitzar proposta d'integració paisatgística, estudiant les visuals des dels camins i carreteres d'accés, preveient si s'escau la plantació d'arbres com a barrera visual. No s'admetran tancaments opacs, i en cap cas murs d'obra vista."

3. Condicions de localització:

- Respecte l'eix del camí s'estableixen les següents limitacions:

Línia de posició de tanques de finques	4,00 m
Línia de distància mínima de les edificacions	9,00 m

- Respecte elements inventariats al Catàleg de béns protegits se separaran 100 m en general.
- Els nous volums s'annexaran als preexistents o a distància inferior als 6 m.
- Respecte torrents i desguassos principals: se separaran 15 m i en tot cas, fora de la zona inundable d'acord a l'article 9.2 Text Refós de la Llei d'urbanisme.
- Separació mínima respecte altres llandars: 5 m a les partions de la finca.
- La pavimentació exterior serà majoritàriament permeable i en general no ocuparà una superfície superior al 50% de la superfície ocupada per l'edificació.
- Les construccions no ocuparan una posició dominant en el paisatge.

4. Adequació paisatgística.

En general, els paraments exteriors seran d'arrebossat o pedra en sec. No s'utilitzaran colors estranys al paisatge.

5. Modificació de la topografia

Els moviments de terres, que requeriran llicència municipal, hauran de respectar les següents limitacions i obligacions:

- No eliminar els marges de pedra existents o refer-los si s'escau. L'eliminació dels marges de pedra ha d'estar justificada per l'actuació de l'anivellació de la parcel·la.
 - No eliminar la capa vegetal superior (de 20 a 50 cm) de terra, o reposar-la si cal moure les terres.
 - No crear pendents superiors al 5%, que puguin provocar erosió del terreny.
 - Plantar arbres autòctons, no bio-invasors i de baix requeriment hídric, als talussos resultants, per tal d'evitar l'erosió i millorar el paisatge.
 - Tant en les actuacions de desmunt com de terraplenat, els talussos resultants tindran una alçada no superior a 1,5 metres. Si el talús es forma al peu o per sobre d'un marge, la suma dels dos elements (marge i talús) no superarà els 2,5 metres.
 - S'exceptuen d'aquesta limitació les activitats extractives autoritzades, que es regiran per les condicions marcades a aquestes normes
 - Resoldre el drenatge de les zones alterades per evitar l'afectació de les finques veïnes per les aigües d'escorrentia.
6. El procediment per l'aprovació dels projectes d'edificacions destinades a usos agrícoles (magatzems) i pecuaris (granges) es resoldrà per la pròpia llicència municipal, excepte quan es donin les circumstàncies previstes a l'article 49 del Text Refós de la Llei d'urbanisme. La resta d'edificacions de naturalesa agrícola, ramadera o en general rústica, que no es conceptuïn dins del tipus de granges o magatzems (agrocenter, espai de manipulació i tractament de productes agraris, deixalleries agràries etc...) i que no tenen lògica d'emplaçament en el sòl urbà o urbanitzable es tramitaran d'acord amb el que estableix l'article 48 del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

Article 141. Condicions de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural

- S'entén per habitatge rural aquell directament vinculat funcionalment a l'explotació agrícola o forestal de la finca on s'emplaça. L'habitatge rural és l'únic tipus d'habitatge admès en el sòl no urbanitzable (d'aquesta condició tan sols s'exceptuarà la recuperació i rehabilitació de masies i construccions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals).
- Els habitatges en el sòl no urbanitzable hauran de complir les següents condicions:
 - La consolidació, ampliació o construcció ha d'estar forçosament vinculada a una explotació agrícola o ramadera i ha de complir amb la dimensió de la finca mínima de la zona.

- b. La consolidació, ampliació o construcció està condicionada a la inscripció registral de la indivisibilitat de la finca. En cas que la construcció es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen una unitat orgànica, caldrà inscriure la inedificabilitat de les altres parcel·les del conjunt.
- c. En les finques que compleixin la condició de finca mínima i tinguin un habitatge rural, es podrà autoritzar l'ampliació de l'habitatge existent com a ampliació del programa familiar, sense segregar la finca original, sempre que es justifiqui per estrictes necessitats de l'explotació agrícola o ramadera i que el nou habitatge es configuri constituint un conjunt arquitectònic compost amb l'edificació preexistent, bé reformant cossos d'edificació annexes o bé conformant un nou volum junt a l'actual.
3. Condicions de l'edificació:
- Superfície edificable: 200 m² per habitatge (incloent el preexistent). No es compten els magatzems i altres construccions auxiliars.
 - Alçada màxima: 7 m al ràfec o darrer forjat.
 - Nombre de plantes: planta baixa i una planta pis
4. Condicions de localització:
- Respecte l'eix del camí s'estableixen les següents limitacions:

Línia de posició de tanques de finques	4,00 m
Línia de distància mínima de les edificacions	9,00 m

- Respecte elements inventariats al Catàleg de béns protegits se separaran 100 m en general.
 - Els nous volums s'annexaran als preexistents o a distància inferior als 6 m.
 - Respecte torrents i desguassos principals: se separaran 15 m i en tot cas, fora de la zona inundable d'acord a l'article 9.2 del Text Refós de la Llei d'urbanisme.
 - Separació mínima respecte altres llandars: 5 m a les partions de la finca.
 - La pavimentació exterior serà majoritàriament permeable i en general no ocuparà una superfície superior al 50% de la superfície ocupada per l'edificació.
 - Les construccions no ocuparan una posició dominant en el paisatge.
5. Adequació paisatgística.

La tipologia constructiva i materials han de ser coherents a la zona on s'ubicarà l'edificació i, en general, els paraments exteriors seran d'arrebossat o pedra en sec. En tot cas no s'utilitzaran colors estranys al paisatge.

TÍTOL NOVÈ - PROTECCIONS URBANÍSTIQUES I FOMENT DE LA SOSTENIBILITAT**CAPÍTOL I - PROTECCIÓ DEL PATRIMONI CULTURAL****SECCIÓ 1a – CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR****Article 142. Béns a protegir**

1. Aquest Pla incorpora i integra a nivell urbanístic els valors del patrimoni cultural dels elements d'interès arqueològic, històric, artístic, paisatgístic i ambiental, per tal de regular la seva conservació i revalorització en relació a l'ordenació proposada.
2. L'objecte de la protecció s'estructura en els següents apartats:
 - A. Béns arquitectònics (a)
 - B. Conjunts urbans (c)
 - C. Elements naturals i del paisatge (p)
 - D. Jaciments arqueològics, paleontològics i restes (j)
3. Tots aquests elements i les seves característiques i situació s'indiquen en el Catàleg que integra el present POUM.
4. L'Administració vetllarà pel manteniment per part dels propietaris del bon estat dels elements inclosos al Catàleg, potenciant la seva restauració i permetent la seva reconstrucció en cas de desaparició parcial o total.
5. Al Catàleg de béns a protegir s'indica, per a cada element, la categoria i el nivell de protecció que li són d'aplicació. En cas de manca de concreció o de possibilitat de diversa interpretació, prevaldrà el criteri de la conservació de les característiques i elements que han motivat la protecció.
6. En els elements protegits es permetran tots aquells usos compatibles per les Normes del pla per la clau urbanística que tenen assignada i que siguin compatibles amb la conservació dels seus valors.

Article 143. Categories de protecció del béns catalogats

Per a la determinació del règim legal de protecció, d'acord amb la legislació catalana sobre patrimoni (Llei 9/1993), els béns del Catàleg es classifiquen en les següents categories:

1. Bé d'interès cultural nacional (BCIN):

Són els béns rellevants del patrimoni cultural català, declarats així expressament d'acord amb el procediment establert a la legislació sobre patrimoni cultural, inclosos al Registre de Béns Culturals d'Interès Nacional.

La Comissió Territorial de Patrimoni Cultural regula les intervencions admeses sobre el bé, seguint els criteris establerts a l'art. 35 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català.

2. Bé Cultural d'interès local (BCIL):

Són els béns que tot i la seva significació i importància, no compleixen les condicions pròpies dels béns culturals d'interès nacional, però que cal preservar com a identificadors del municipi, pel que es proposa la inclusió dins del Catàleg del Patrimoni Cultural Català.

La descatalogació dels elements BCIL, tal i com estableix la Llei 9/93 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català, requerirà la mateixa tramitació que la seva catalogació amb un informe favorable de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural.

3. Bé de protecció urbanística (BPU):

Són altres béns catalogats per aquest Pla que no estan inclosos a cap de les categories anteriors, i que es considera que reuneixen valors que responen a un nivell suficient d'interès cultural i d'identitat pel municipi.

En el cas del BCIL i BPU és el propi Pla el que estableix el nivell de protecció i regula les intervencions admeses sobre el bé i especificitats pels procediments d'intervenció municipal en les obres i activitats dels particulars.

4. Àrees d'expectativa arqueològica (AEA):

Són llocs on, per evidències materials, per antecedents històrics o per altres indicis es presumeix l'existència de restes arqueològiques o paleontològiques i espais amb concentració de restes d'activitat antròpica, d'edificació o no.

Per a qualsevol intervenció, cal un informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural.

Article 144. Definició dels nivells de protecció del béns catalogats

Els nivells de protecció que es determinen a cadascuna de les fitxes dels elements són els següents:

Nivell 1: Protecció integral

S'aplica a aquells béns de valor emblemàtic que s'han de conservar íntegrament.

Segons els criteris de la llei 9/1993, s'aplica a tots els BCIN, jaciments arqueològics i AEA.

Es protegeix íntegrament la volumetria, l'estructura portant, l'estructura funcional i la tipologia (espais interiors, estances amb les seves decoracions, etc.) i les façanes.

Només són admissibles intervencions de manteniment (o conservació) i restauració. En cas d'inestabilitat, es podran realitzar obres de consolidació. Només es podran dur a terme reconstruccions en cas de que s'utilitzin parts originals.

Nivell 2: Protecció de conservació

S'aplica a aquells béns lliures de modificacions substancials que els desfigurin i que cal preservar globalment.

Es protegeix la volumetria, estructura general, la composició i elements constitutius de les façanes, i aquells espais interiors que tinguin un interès especial (cancells, vestíbuls, sales nobles o altres).

Les actuacions permeses aniran encaminades al manteniment (o conservació) i restauració i a la recuperació dels aspectes que s'hagin vist alterats per tal de recuperar els seus valors.

En cas necessari, s'admeten obres de consolidació i rehabilitacions que posin en valor i preservin els elements protegits.

Nivell 3: Protecció parcial

S'aplica als béns amb valor per l'estructura tipològica (reflectida a la composició de façana i l'estructura general) i d'altres on interessa preservar i posar en valor elements concrets.

La concreció dels elements que es protegeixen i les condicions d'intervenció s'especifiquen a la fitxa de cada bé.

Aquest nivell també abasta els Conjunts urbans (c) sens perjudici del nivell d'intervenció individual de cada edificació, definit en els plànols dels referits conjunts.

Nivell 4: Protecció ambiental

S'aplica a béns i/o conjunts, el valor dels quals resideix principalment en la configuració d'un paisatge urbà, rural, natural o paisatgístic de notable valor ambiental.

Aquest nivell protegeix àrees, entorns i elements puntuals, que tinguin valor ecològic i mediambiental (boscors, miradors, cingleres, abrics, jardins històrics, fonts naturals, arbres monumentals).

Nivell 5: Documental

S'aplica als elements dels quals es vol garantir la permanència de la seva memòria històrica.

Es permeten totes les intervencions, fins i tot l'enderroc, condicionades a deixar constància documental (planimètrica i fotogràfica) de l'estat actual.

Article 145. Definició dels tipus d'intervenció en els béns catalogats

Als efectes d'aquest pla, es consideren les següents formes d'intervenció en els béns catalogats:

1. Béns arquitectònics i conjunts urbans

- **Restauració (R):** S'entén per restauració aquella intervenció que pretén, mitjançant la reparació de parts o elements malmesos de l'obra, restituir l'edificació al seu estat originari o a alguna de les seves etapes d'evolució, integrades i coherents. La restauració s'aplicarà a les edificacions singulars i significatives, per les característiques arquitectòniques, d'ús i de posició urbana; especialment destacables per la seva coherència i qualitat formal i compositiva, característiques estructurals i sistema constructiu, dimensions i organització espacial.

La intervenció sobre aquests edificis, fonamentada en un estudi històric documentat dels valors i l'estat de conservació de les traces arquitectòniques originals de la totalitat de l'immoble, i les seves transformacions posteriors, podrà consistir en:

- Obres de consolidació per assegurar l'estabilitat i que afectin a fonaments, estructura portant, coberta i escala sense modificar-ne la seva posició i mides característiques.
- Restabliment als seus valors originals d'aspectes arquitectònics significatius, com les façanes externes i l'ambient (fusteries, paviments i revestiments) d'uns determinats espais interiors. El restabliment tipològic de parts de l'edifici alterades en el temps ha d'accentuar les característiques estructurals, espacials i formals pròpies del mateix.

- Eliminació d'elements sobreposats a l'edifici, que es verifiquin com incoherents a l'estructura originària i a les ampliacions orgàniques del mateix; i que contribueixi a la recuperació funcional i formal d'espais lliures vinculats a l'edifici.

- **Rehabilitació (RH):** S'entén per rehabilitació aquella intervenció que té per objecte l'adequació, millora de les parts o condicions de l'immoble, amb manteniment de les característiques tipològiques de l'edifici, i pot preveure o incloure una reutilització del bé. S'aplicarà sobre les edificacions que mantenen totalment o parcial els valors arquitectònics originals, destacant la qualitat compositiva i constructiva de la façana, i que, bé individualment o per agregació, constitueixen peces o conjunts de notable valor ambiental; independentment que el seu interior hagi sofert alteracions en el temps, o les hagi de tenir per a millorar les condicions d'ús.

La intervenció sobre aquests edificis, fonamentada en un estudi dels valors i l'estat de conservació de les traces arquitectòniques de façanes, cobertes i espais interiors d'interès especial i les seves transformacions, podrà consistir en:

- Consolidació de l'estructura, amb possibilitat de reformes coherents de la mateixa.
- Restitució dels valors arquitectònics de l'edifici, en especial de la façana i dels i espais interiors d'interès especial, reparant o reconstruint els elements originals, eliminant les parts i els elements impropis.
- Renovació de les parts irrecuperables i de les que es demostrï que no tenen cap interès ni valor arquitectònic.
- Ampliació i adicions possibles (A), si així s'estableix en els plànols i fitxes, seguint les determinacions fixades normativament. En els casos expressament assenyalats aquestes addicions possibles estaran reculades del pla de façana segons normativa (Ar)..La reculada mínima s'estableix en 1 metre del pla de façana i l'alçada es limita a la resultant de la volumetria que resultés aprofitable d'acord amb els gèlids màxims del planejament.

Els edificis assenyalats com a característics (EC) en els plànols de regulació dels fronts de façana representen exemples reals conservats de les tipologies d'ordenació comú i majoritària. La seva mètrica ha donat lloc a les ordenances d'edificació d'aplicació general en els teixits històrics.

Per als tipus d'intervenció de Rehabilitació (RH/P) les pròpies característiques de l'edifici (eixos, tipus d'obertures, volats, motllures i altres), predominaran sobre la mètrica abstracta de les ordenances. Aquestes seran la pauta operativa per a les addicions, i per a la supressió, substitució o reforma de les parts i els elements impropis, de manera que lluny d'una aplicació mecànica i automàtica el procés de projecte aporti la síntesi de les solucions arquitectòniques alternatives més adequades en cada cas concret.

- **Substitució (S):** Té per objecte l'enderroc d'un bé existent o part d'ell per a construir en el sòl que aquest ocupava una nova construcció segons els criteris d'ordenació vigents. S'aplica dins d'àmbits catalogats als edificis que no presenten particulars valors arquitectònics, i/o tenen un volum disconforme o un deficient estat de conservació, de manera que es fa molt difícil la inserció coherent dins del conjunt. Ha d'anar precedida d'un expedient documental que reculli de manera exhaustiva la informació escrita, gràfica i fotogràfica, la finalitat del qual és garantir la pervivència de la memòria històrica d'aquest.

La intervenció sobre aquests edificis podrà consistir en:

- Edificació de nova planta d'acord el que es determina gràficament en les fitxes i plànols normatius (alineacions obligatòries i alternatives opcionals, pautes comunes de modulació del conjunt, relació amb edificacions veïnes rehabilitables, mitgeres, i altres) i amb les ordenances de d'edificació aplicables al conjunt que resulten de les tipologies històriques d'ordenació comú i majoritària de les façanes.
- Rehabilitació per canvi d'ús, rehabilitació integral, o rehabilitació amb addició si s'escau normativament, si es pot demostrar amb un projecte tècnic unitari de tot l'edifici que és viable, sense necessitat d'enderrocar i substituir l'immoble, reformar simultàniament els cossos disconformes i les parts i elements impropis de les façanes per tal d'adequar-se a les ordenances vigents, al caràcter arquitectònic que correspon al conjunt catalogat i especialment l'adequació dels cossos sortints tancats a les condicions d'espai exterior de transició amb tancaments lleugers.
- Conservació i manteniment dels usos originals amb treballs menors imprescindibles per garantir les condicions de seguretat, salubritat, habitabilitat i accessibilitat en relació a l'estructura existent, l'estanqueïtat, l'aïllament, i el funcionament de les instal·lacions. Sempre que puguin tenir una incidència en les façanes, aquests treballs estaran vinculats a la reforma simultània de les parts i elements impropis implicats per tal d'adequar-se a les ordenances vigents, i al caràcter arquitectònic que correspon al conjunt catalogat.
- **Enderroc:** Comporta la desaparició total o parcial del bé. Només és aplicable a BPU per raons d'interès general. No s'admet la declaració de ruïna d'un bé com a motiu d'enderroc. Ha d'anar precedit d'un expedient documental que reculli de manera exhaustiva la informació escrita, gràfica i fotogràfica del bé en qüestió, la finalitat del qual és garantir

la pervivència de la memòria històrica d'aquest. L'enderroc es tramitarà conjuntament amb la llicència de reconstrucció o de nova edificació, havent-se de concedir ambdues de forma simultània, excepte en els casos de ruïna imminent declarada de manera expressa.

- **Manteniment i conservació:** Té per objecte mantenir un bé en correctes condicions de salubritat, ornat i neteja, sense alterar-ne l'estructura i distribució, ni ocultar o modificar els seus valors constructius o morfològics.
- **Reconstrucció:** Té per objecte la reposició total o parcial d'un bé desaparegut total o parcialment, reproduint-lo en el mateix lloc i amb les mateixes característiques morfològiques originals en base a la documentació gràfica, fotogràfica o escrita.
- **Desplaçament:** Té per objecte reubicar un bé que justificadament (per motius d'interès general) no pot ser mantingut en la seva ubicació original però que, pel seu interès, cal conservar (preferentment, a prop de la situació actual).
- **Parts i elements impropis (*):** Són les parts de la construcció del propi edifici, que s'han originat per successives intervencions sobre l'edifici original, així com els elements que es troben sobreposats, però que per la seva ubicació, dimensions, materials, colors i altres, tenen un impacte fortament negatiu i distorsionador en l'arquitectura original de l'edifici, desvirtuant o alterant la seva tipologia. Tant els uns com els altres, s'han de suprimir o reformar quant es portin a terme obres de gran rehabilitació, rehabilitació integral, o reforma de façana, així com les obres per canvi d'ús, augment del nombre d'entitats, o ampliació, i es subjecten preceptivament a la simultània adequació d'aquestes a les determinacions de la normativa, especialment respecte l'adequació de cossos sortints tancats a la condició d'espai exterior de transició, amb tancaments lleugers, diferenciat del pla de façana a recuperar, i respecte l'adequació dels materials i acabats de les obertures i els paraments al caràcter arquitectònic del conjunt. Es troben assenyalats en els plànols de regulació dels Fronts de façana.

2. Jaciments

Les intervencions arqueològiques i paleontològiques, segons el decret 78/2002, de 5 de març, es classifiquen en:

- **Excavacions:** són les remocions en la superfície, en el subsòl o en medis subaquàtics que es fan amb la finalitat de descobrir i investigar sistemàticament tota classe de restes arqueològiques o paleontològiques. També són excavacions els sondeigs que tenen com a finalitat la comprovació de l'existència o la delimitació de vestigis arqueològics o paleontològics en un punt determinat.
- **Prospeccions:** són les exploracions en superfície, en el subsòl o en medis subaquàtics, sense remoció de terrenys, amb o sense recollida de materials arqueològics o paleontològics, paleontològics, tant si s'hi apliquen mitjans tècnics especialitzats com si no.
- **Controls:** són les tasques de vigilància i, en determinats casos, de coordinació d'obres o treballs que puguin afectar restes arqueològiques o paleontològiques, incloses les neteges de jaciments.
- **Mostreigs:** són les extraccions de mostres que poden incloure remoció de terreny o recollida de materials.
- **Documentació gràfica i plàstica:** són intervencions adreçades a l'obtenció d'informació gràfica de jaciments arqueològics o paleontològics.
- **Consolidació, restauració i adequació:** són les intervencions que tenen per objecte la conservació, el manteniment o l'adequació per a la visita pública dels jaciments arqueològics o paleontològics.

3. Béns naturals, ambientals i paisatgístics

Les intervencions sobre els béns naturals i ambientals - paisatgístics, poden ser de:

- **Conservació:** intervenció que té com a objectiu la protecció, a través de la gestió de l'ús dels recursos naturals, com són el sòl, el paisatge, etc., així com el manteniment, la rehabilitació, el restabliment i l'increment, si s'escau, de poblacions. En casos excepcionals, quan els elements es trobin en mal estat o malalts es podran substituir elements del conjunt. Igualment es podran traslladar, justificadament, a d'altres llocs d'interès.
- **Millora:** conjunt d'intervencions físiques que tenen com a objectiu l'adequació o millora de l'exemplar o de les condicions de l'hàbitat amb el manteniment de les característiques morfològiques.

Article 146. Sol·licitud de llicència per a intervencions en elements arquitectònics catalogats

1. Per tal de garantir la protecció indicada al Catàleg, per a qualsevol intervenció als elements catalogats, excepte les de manteniment i conservació, caldrà presentar, prèviament a la llicència, un avantprojecte que defineixi les obres que es volen realitzar, incorporant plànols de l'estat actual, fotografies i imatge resultant, indicant els materials a usar. Aquest avantprojecte constarà de la següent documentació, independentment del corresponent projecte tècnic amb el contingut contemplat en les presents normes urbanístiques:

- Aixecament planimètric complet de l'edificació amb plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt, com de detall de les diferents parts diferenciades que els composin, així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió fins permetre la seva possible reconstrucció total o parcial.
 - Reportatge fotogràfic detallat i complet sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior, com dels espais interiors.
 - Estudi historiogràfic complet de l'edificació, amb la identificació de la major informació possible entorn a la seva construcció i els agents que hi van intervenir, i les modificacions o ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història.
2. En el cas de les àrees i jaciments d'interès arqueològic i paleontològic cal contemplar els següents aspectes:
- En el cas de jaciments arqueològics NO delimitats i de les àrees d'expectativa arqueològica s'ha de preveure que, fins la seva delimitació, precisen d'un entorn de protecció ampli (raonat a partir de les troballes superficials o de la informació de que es disposa o superfície amb un radi de 100 metres des del centre de la troballa que dona lloc a l'àrea d'expectativa arqueològica o al jaciment, superfície que s'hauria d'adaptar al parcel·lari).
 - Com a mesura protectora per tal de protegir possibles jaciments no documentats ni coneguts s'ha d'establir que la documentació del planejament derivat haurà de contemplar i tenir en compte els resultats d'una prospecció arqueològica del seu àmbit.
 - No es pot planificar cap actuació que afecti el subsòl en aquells punts on hi hagi un jaciment arqueològic sense l'informe previ del servei corresponent.

3. Àmbit cautelar

En els àmbits de la ciutat històrica que mantenen encara la morfologia urbanística (viari, parcel·lació, etc.) però que no presenten un conjunt edificat de característiques prou homogènies, s'estableixen unes mesures cautelars per a garantir que la nova edificació sobre els teixits històrics, es produeixi sense interferir la comprensió de la continuïtat històrica d'aquests. Pels edificis inclosos dins l'Àmbit Cautelar, els projectes per a obres de nova planta, o Obres Majors, que tinguin incidència sobre les façanes hauran d'aportar com documentació complementària:

- Estudi demostratiu (amb gràfics d'alçats, perspectives i/o fotomuntatges) de la integració de l'edifici nou o reformat, dins l'entorn del tram de carrer on es situa.
- Documentació gràfica i/o fotogràfica suficient per a la constància en l'arxiu històric municipal dels espais interiors i elements i detalls constructius que siguin d'interès i significatius, de l'edifici preexistent. En cas de demolició d'un immoble, els elements valorables en sí mateixos, que formin part del mateix i que puguin preservar-se, seran desmuntats i conservats.

SECCIÓ 2a – CATÀLEG ESPECÍFIC DE LES CONSTRUCCIONS SITUADES EN SÒL NO URBANITZABLE SUSCEPTIBLES DE RECONSTRUCCIÓ O DE REHABILITACIÓ

Article 147. Catàleg específic de les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació

El catàleg específic de les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació s'adjunta al POUM per a la identificació i la regulació dels possibles usos i ampliacions de les masies i cases rurals en sòl no urbanitzable susceptibles de recuperació o rehabilitació, alhora que es justifica la conveniència de la seva inclusió en el Catàleg.

Definició de les actuacions que es poden realitzar a les masies incloses al Catàleg

Manteniment de l'estructura bàsica i funcionalitat de l'edificació. Sempre cal mantenir la tipologia aparent tant exterior com interior. S'ha de cuidar especialment el tractament de l'edificació principal i/o original. En qualsevol cas la composició de les obertures, els materials i el cromatisme seran els propis del lloc.

Caldrà també complir els requisits derivats de la normativa d'habitabilitat i d'incendis.

Rehabilitació: Són aquelles actuacions que tenen per objecte la millora de les condicions d'habitabilitat, estructura, accessibilitat i adaptació per a l'ús a que es destina l'edificació a la que es refereixen, sense que aquestes comportin cap modificació substancial de les seves característiques tipològiques fonamentals, ni del seu formalisme arquitectònic.

En la rehabilitació de les masies cal utilitzar materials i colors coherents amb les característiques de l'edificació tradicional del lloc, el caràcter del conjunt i el paisatge de l'entorn. Els materials seran els mateixos del lloc. En aquest sentit, és especialment important definir les característiques de la fusteria.

Reconstrucció: Actuacions dirigides a recuperar l'estat original de l'element o edificació.

Ampliació: Aquelles obres que tenen com a finalitat augmentar la superfície o volum de l'element. En cap cas les obres d'ampliació implicaran la pèrdua dels valors arquitectònics protegits i la seva integració paisatgística. Els nous volums no podran ocupar els terrenys de pendent superior al 20% i al Projecte s'estudiarà si afecta masses forestals d'interès.

Atès que l'objectiu del catàleg és la rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals existents i que per tant, de forma general, no es permet ampliació de l'edificació, aquesta només serà possible quan es justifiqui que degut a la seva tipologia o superfície és necessària la seva ampliació per a:

- Assolir les condicions mínimes d'habitabilitat i d'accessibilitat (supressió de barreres arquitectòniques)
- Adequar l'edificació per a dotar-la dels usos col·lectius permesos a la fitxa corresponent.

A la fitxa de cada element s'ha indicat si hi ha possibilitat d'ampliació, que afecta al volum principal i el percentatge d'ampliació que s'aplicarà al sostre realment existent. A cada fitxa s'indica en color vermell el volum principal i en gris els volums complementaris. El sostre existent s'haurà de justificar al projecte o avantprojecte que acompanyi la sol·licitud de llicència.

En els casos en que es pugui realitzar una ampliació, caldrà respectar el volum principal preexistent i la composició arquitectònica original o, si s'escau, recuperar-la. En cap cas es podrà ultrapassar l'alçada del volum principal.

Es prioritzava l'ampliació a través de la reutilització d'edificacions existents o la substitució de volums de nova creació adequant el seu aspecte a la construcció tradicional.

En aquells elements que ja han estat rehabilitats o ampliats dins la vigència del PGOU no es permet una nova ampliació.

En els casos on no es permet l'ampliació podran acollir-se a allò que preveu l'art. 56 del RLU, mitjançant la corresponent justificació expressada en un avantprojecte.

Excepte l'ús d'habitatge, que només es pot ubicar al volum principal, els usos permesos es poden situar als volums principals i complementaris.

Es considera necessari que els Projectes d'actuacions específiques que es formulin en relació a les edificacions incloses en el Catàleg incloguin un reconeixement sobre el terreny per part d'una persona amb els coneixements geològics adequats per tal de valorar l'existència d'indicis de fenòmens geològics actius susceptibles de generar riscos i preveure, si s'escauen, mesures adequades de prevenció o protecció.

Article 148. Canvis d'ús

El catàleg de masies determina els usos admesos en cadascun dels assentaments que en formen part, diferenciant les edificacions susceptibles per l'ús d'habitatge de les que no ho són.

La implantació dels nous usos admesos (o rehabilitats) suposa la immediata adequació de l'entorn, els accessos i els serveis. Previ a implantar qualsevol nou ús (admès per la legislació vigent) a la masia, caldrà analitzar la seva compatibilitat, tant amb l'estructura i característiques de les edificacions, com en les del seu entorn.

Quan es proposi un canvi d'ús, es garantirà la disponibilitat d'aigua potable, energia, depuració i tractament de residus d'acord amb el nou ús proposat.

Article 149. Serveis, entorn i accés

Cal garantir serveis, accés i estacionament en condicions adequades de qualitat i quantitat en funció de l'ús. També cal garantir el tractament acurat del recinte de la masia.

Les masies i cases rurals que generin aigües residuals que no estiguin connectades a la xarxa municipal s'hauran d'habilitar i garantir la connexió a la xarxa general de clavegueram o, en el seu defecte, hauran de disposar de l'autorització d'abocament emesa per l'ACA, i hauran de complir els criteris establerts a la Instrucció Tècnica Aplicable al Sanejament Autònom de novembre de 2008 (ACA).

Si l'aigua s'obté de pou, requerirà de resolució de concessió o inscripció d'aigües per regularitzar l'estat administratiu de l'aprofitament pel qual s'abasteixi.

Foment d'energies renovables i eficiència energètica. D'acord amb les normes urbanístiques, es permetrà la instal·lació de sistemes de captació d'energia renovable en tots els elements del Catàleg. Caldrà, al projecte, incorporar un estudi d'impacte paisatgístic per tal d'evitar malmetre el paisatge rural.

Article 150. Definició dels usos indicats a les fitxes del Catàleg de Masies

Habitatge: És el que correspon a aquells edificis destinats a habitatge o residència familiar. Es permet un màxim d'un habitatge per cada 150 m²st. Com a màxim, es podran construir 4 habitatges.

Com a usos compatibles amb l'habitatge s'inclouen:

- **Activitats professionals i artístiques:** usos vinculats a les professions liberals i artístiques. En qualsevol cas, aquest ús ha de suposar la recuperació del caràcter rural de l'entorn (escultors, pintors, músics, estudis de gravació, etc.).
- **Usos artesanals:** elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris, vinculats a la pròpia finca o finques de l'entorn.
- **Comercial:** la venda dels productes que es puguin recollir o elaborar en la pròpia finca o finques de l'entorn.

L'ús d'habitatge només s'admet als volums principals marcats a les fitxes del catàleg.

Divisió en propietat horitzontal: s'admet en aquelles masies o cases que puguin contenir més d'un habitatge, sempre i quan compleixin les superfícies indicades i les condicions mínimes d'habitabilitat.

Hoteler: Comprèn els 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. Entre d'altres serveis d'allotjament que regula la normativa, s'ha d'incloure en tot cas la neteja diària de totes les unitats d'allotjament. No s'admet la modalitat "hotel apartament" ni els usos d'hotel en condomini, d'acord amb el que estableix l'article 47.3 bis del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme o el que el substitueixi.

Turisme rural: Els establiments de turisme rural són establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament. Ha de permetre el manteniment de l'explotació existent. S'ha de tractar d'una modalitat d'allotjament rural independent assimilable a habitatge i sense divisió horitzontal.

Educació en el lleure: S'admeten els usos ludicoformatius. Comprèn escoles natura, cases de colònies, albergs juvenils, activitats de formació artística i similars.

Desenvolupament rural: S'admeten aquelles activitats de formació, capacitació professional, innovació i incorporació de noves tecnologies destinades a la millora qualitativa i a l'ordenació de les produccions agràries.

Restauració: Locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars o cafeteries. Queden exclosos els pubs, discoteques, o similars associats a les activitats d'ús recreatiu amb emissió elevada de nivell sonor.

Ús recreatiu cultural i social: Correspon a les activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, associacions i similars.

Sanitari-assistencial: Només són admissibles quan quedi convenientment justificat l'accés als serveis mèdics o a les instal·lacions sanitàries i es reuneixin tots els requisits de benestar i accessibilitat que requereixen els col·lectius als quals es destinen, especialment pel que fa a la supressió de barreres arquitectòniques. Comprèn les activitats relacionades amb el tractament de malalts, tal com consultoris, dispensaris, clíniques de dia. També s'inclouen aquells establiments que prestin una funció social a la comunitat, casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, centres d'atenció especialitzada per a disminuïts, centre de dia per a gent gran, centres de reinserció social, residències especialitzades i centres d'assistència sanitària, veterinària i d'alberg d'animals, etc.

Esportiu: Admès relacionat amb algun dels altres usos admesos i com a complementari, com pot ser hípica, piscina, camps de joc, etc.

Article 151. Definició dels valors que justifiquen la inclusió dels elements al catàleg

Els valors pels quals es justifiquen la recuperació i preservació de les masies incloses en aquest catàleg són:

- **Valor arquitectònic:** masies o cases rurals que compten amb un valor arquitectònic, ja sigui la composició de les façanes, en elements constructius singulars típics de l'arquitectura tradicional, en la volumetria, tipologia, ornamentació etc.
- **Valor històric:** masies o cases rurals, que responen a les tipologies històriques de la masia catalana i les seves evolucions, i que presenten indicis d'haver-se implantat abans de l'expansió urbana del segle passat.
- **Valor paisatgístic:** edificacions que conformen un paisatge concret humanitzat o no, amb valor reconegut i que caracteritzen la imatge pròpia d'un territori determinat per raons de la seva exposició i unitat amb l'entorn que pot formar part d'un recorregut paisatgístic.
- **Valor social:** edificacions que dinamitzen el sòl no urbanitzable, ja sigui a través de l'explotació del sòl agrícola o la primera o segona residència, i que afavoreixen l'equilibri territorial i el manteniment dels camins rurals i l'entorn natural, desenvolupant activitats que contribueixen a enriquir l'ús social del territori no urbà, i ajudant a fixar la població al territori.

- **Valor mediambiental:** edificacions que contribueixen a garantir i preservar les característiques ambientals pròpies del lloc on se situen, ja sigui per l'activitat que desenvolupen o per l'aportació de vida que fan al medi.

També son motiu d'inclusió en el catàleg:

- El fet de tractar-se de masies o edificacions residencials datades amb anterioritat a la primera "*Llei del Sòl*" (1956). En aquest cas cal que existeixin evidències físiques (restes edificades) que permetin determinar l'emplaçament i la superfície que ocupava originàriament i es compleixin els requisits que determina aquest document.

Condicions per a la catalogació de construccions en ruïnes:

Una ruïna es pot considerar recuperable, a efectes de la seva reconstrucció en el marc del catàleg de masies, només per raons socials i quan reuneixi tots els requisits següents:

- a) Sempre que es pugui identificar la planta original de l'assentament, les característiques del volum, i conservi, almenys, dues parets formant angle d'alçada mínima de 2 m, i/o indicis de la coberta.
- b) Els vestigis aparents mesurables tinguin una superfície mínima de 75 m².
- c) Implantació topogràfica adequada.
- d) Accés preexistent adequat per al trànsit rodat.

En qualsevol cas, s'ha d'acreditar la volumetria original i el seu ús com habitatge, mitjançant fotografies, escriptures, registres, cadastre, etc.

Article 152. Criteris de protecció del paisatge

Pel que fa a la preservació dels valors paisatgístics de la masia o casa rural, els possibles criteris d'intervenció han de fer referència, almenys, als aspectes següents:

- **Visibilitat:** Soterrar les escomeses de subministrament. Controlar la presència de publicitat i retolació. Evitar la construcció de nous volums davant de les façanes més exposades visualment. Evitar l'emplaçament de construccions temporals en les visuals més importants. Minimitzar l'impacte visual de les instal·lacions (plaques solars, dipòsits, aparells d'aire condicionat, etc.). En el cas de les plaques solars a la coberta, col·locar-les enrasades amb aquesta i sempre que es pugui en cobertes d'edificis secundaris.
- **Localització:** Garantir la conservació dels elements construïts d'interès patrimonial. Conservar els elements paisatgístics d'interès mediambiental. Mantenir els valors paisatgístics relacionats amb la ubicació del lloc. Facilitar l'accés al conjunt.
- **Organització:** Garantir que les noves intervencions no modifiquin, substancialment, el caràcter unitari del conjunt. Ordenar l'espai lliure de la masia i de les seves funcions. Utilitzar materials i colors coherents amb el caràcter del conjunt. Mantenir o rehabilitar les alineacions arbòries.

L'entorn de la masia s'haurà de deixar com un espai obert sense tanques ni portes, que només s'admetran per raons, convenientment justificades, de funcionament o de seguretat.

Urbanitzar el mínim imprescindible els entorns del conjunt arquitectònic i evitar l'ús de paviments impermeables, els moviments de terra i els enjardinaments tipus ciutat jardí.

- **Composició:** Mantenir la proporció de buits i plens i la proporció de les obertures. Mantenir la tipologia dels tancaments existents.
Conservar la forma (inclinació, ràfec) i el material (teules, pissarra) de les cobertes.
- **Significació:** Protegir els elements simbòlics singulars identificats. No alterar els recorreguts associats a les tradicions. Condicionar l'accés als punts d'interès històric general o local.
- **Funcionalitat:** Evitar perjudicar les funcions productives. Garantir la continuïtat de les funcions ecològiques. Facilitar l'accés i condicionar les àrees de visita o d'estada.

CAPÍTOL II - PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT. MESURES DE FOMENT DE LA SOSTENIBILITAT

Article 153. Condicions de protecció ambiental en sòl no urbanitzable

1. Per a totes les actuacions que puguin comportar un impacte ambiental negatiu o riscos ambientals o perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari redactar els informes ambientals necessaris segons la legislació sectorial.

2. Per a la redacció de plans i programes derivats d'aquest POUM, s'acomplirà la normativa vigent relativa als efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.
3. Per tal de vetllar pel manteniment o millora de la biodiversitat dels marges de conreu, vorades camins, espais fluvials, fileres d'arbres i en general de les parcel·les situades en SNU, evitant l'ús de mitjans químics, les cremes i potenciant les espècies pol·linitzadores per tal de garantir la seva funcionalitat ecològica i la seva contribució al paisatge.

Article 154. Condicions de protecció ambiental en el sòl urbanitzable

1. Sens perjudici de les determinacions d'aquest Pla i de les previsions de la normativa vigent quant al contingut dels Plans parcials, cal indicar que, addicionalment, pel que fa a la protecció del medi ambient, els Plans parcials destinats a usos industrials han de preveure:
 - Determinació específica i completa de la classe, categoria i envergadura de les indústries que s'hi poden instal·lar com a conseqüència dels requeriments ambientals del territori.
 - Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per a facilitar la gestió ambiental: xarxa de vigilància de la qualitat dels recursos naturals afectats (aire, aigua, sòl); infraestructura de recollida i tractament d'aigües residuals; reserves de sòl per a instal·lacions de recollida selectiva i emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials d'acord amb les determinacions de la llei vigent reguladora dels residus.
 - Ordenances específiques per a la protecció del medi, que –d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les matèries– han de regular, com a mínim, els aspectes relacionats amb les aigües residuals, residus, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera, protecció del cel nocturn), sorolls i vibracions.
 - Així mateix, el planejament parcial haurà d'incorporar una avaluació de la seva potencial incidència ambiental, atenent les fragilitats dels recursos naturals afectats així com la capacitat i vulnerabilitat del territori que implica, a fi i efecte d'introduir les mesures correctores que escaiguin en la fase de desenvolupament.
2. Les instal·lacions de noves indústries que siguin susceptibles d'emetre elements contaminants atmosfèrics, principalment PST i compostos orgànics volàtils (COV), estaran sotmeses a la presentació d'estudis específics que determinin la capacitat de càrrega de la zona i l'eficiència en el control de les emissions per part de l'empresa que es vulgui instal·lar, quan es pretenguin ubicar al polígons industrials.
3. Els plans parcials que desenvolupin el sòl urbanitzable hauran d'incorporar criteris d'integració paisatgística dels edificis i en aquells punts amb elevada fragilitat visual, caldrà que vagin acompanyats d'un informe paisatgístic que justifiqui que s'opta per aquell projecte amb el menor impacte visual possible.

Article 155. Regulació de les emissions a l'atmosfera

Per a aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la llicència per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment, si escau, a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris que permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin a l'esmentada llicència.

Article 156. Regulacions referides als sorolls, vibracions i llum

1. Pel que fa a la contaminació acústica serà d'aplicació l'establert a la "Ordenança municipal reguladora del soroll i les vibracions de Figueres", aprovada pel Ple municipal en sessió de 14 de desembre de 2017.
2. Pel que fa a la contaminació lluminosa, serà de referència el Pla d'Acció per a l'Energia Sostenible de Figueres, (PAES), aprovat el gener del 2010, d'acord amb el Pla Director de l'enllumenat de Figueres, especialment pel que fa als futurs desenvolupaments del Pla, caldrà fer la planificació adequada de les necessitats d'il·luminació per tal de minimitzar els punts de llum instal·lats, els nivells d'il·luminació i controlar la il·luminació intrusa per evitar la generació de contaminació lluminosa innecessària.

Article 157. Eficiència energètica

1. En espais comunitaris interiors i exteriors de nova creació s'utilitzaran sistemes d'il·luminació de baix consum.
2. En les noves edificacions, transformacions integrals i canvis d'ús, s'exigirà la instal·lació de sistemes mixtes per a subministrament d'aigua calenta sanitària, amb utilització de captadors solars i d'acumuladors.
3. El planejament derivat destinat a usos residencials ha de preveure el compliment dels paràmetres d'ecoeficiència establerts pel *Decret 21/2006, de 14 de febrer*, o normativa que el substitueixi, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

4. L'enllumenat en espais comunitaris o d'accés comptaran amb detectors de presència.
5. Cal garantir la possibilitat de l'enjardinament de la coberta de l'edificació, per facilitar que es pugui utilitzar la vegetació com a controlador ambiental passiu.
6. S'estableix l'obligatorietat d'obtenció de la certificació de eficiència energètica dels edificis d'acord amb les prescripcions establertes al Reial Decret 47/2007 de certificació d'eficiència energètica en edificis, establint la limitació d'obtenir un nivell mínim "C" per a l'obtenció del permís d'obres i els permisos d'habitabilitat.
7. Les parts massisses dels tancaments verticals exteriors dels edificis, tindran unes solucions constructives i d'aïllament tèrmic que assegurin un coeficient mitjà de transmissió tèrmica $K_m = 0,70 \text{ W/m}^2\text{K}$
8. Les obertures de façanes i cobertes dels espais habitables disposaran de doble vidre o altres solucions constructives que assegurin un coeficient mitjà de transmissió tèrmica de la totalitat de l'obertura $\leq K_m = 3,30 \text{ W/m}^2\text{K}$.
9. Atès que els emplaçaments afecten tant a sòl urbà com a sòl urbanitzable, s'entén que en sòl urbà els emplaçaments són els grafats puntualment en els plànols d'ordenació, tot i que, sota criteris tècnics i d'operativitat, es podran admetre petits marges de canvi. En sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, s'entén que els àmbits de localitzacions proposats són provisionals atès que els Plans de millora urbana que desenvoluparan els sòls urbans no consolidats i els Plans Parcial que desenvoluparan els sòls urbanitzables podran reordenar, reajustar aquests emplaçaments en funció de l'ordenació proposada, sempre i quan es garanteixi la cobertura.

Article 158. Regulació de l'ús de producció d'energia a partir de fonts renovables

Serà d'obligat compliment el DECRET LLEI 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, o normativa que el substitueixi.

Pel que fa als projectes de plantes solars fotovoltaïques es tindrà en compte:

- Els projectes de solar fotovoltaïca en SNU no podran superar les 10 ha.
- Es considera essencial protegir zones que puguin tenir valor ambiental i encoratjar emplaçaments propers als nuclis urbans i als pols de consum. També es consideren d'interès aquells emplaçaments en què ja hi ha infraestructura elèctrica significativa com poden ser zones afectades paisatgísticament per corredors d'infraestructures o àrees limítrofs amb subestacions elèctriques.
- Es proposa limitar a 500 metres la distància entre el terreny que allotja els captadors fotovoltaïcs i el punt d'evacuació (mesurada des de l'indret on s'hi ubiquei el centre de mesura i de maniobra o des del límit de la parcel·la) amb l'objectiu de minimitzar el desplegament d'infraestructura per a l'evacuació de l'energia elèctrica de les plantes de generació.
- Es permet l'ocupació del sòl no urbanitzable (independentment del seu caràcter agrícola) per al desenvolupament fotovoltaïc sempre que aquest ús sigui compatible amb el planejament

Article 159. Regulació del consum d'aigua

1. En espais verds públics de nova creació pel planejament s'emprarà vegetació autòctona mediterrània i s'implantaràn sistemes de microreg i sistemes automàtics temporitzats per al reg nocturn
2. En els projectes de noves edificacions, transformacions integrals i canvis d'ús, s'adoptaran sistemes estalviadors d'aigua (control de la pressió de l'aigua d'entrada, mecanismes de reducció de cabal o de descàrrega en aixetes i aparells sanitaris i de rec; captació, emmagatzematge i reutilització d'aigua de pluja i d'aigües de piscines, etc.). Preveure la implantació de dispositius per economitza el consum d'aigua en aixetes i dutxes dels edificis amb els següents requisits mínims (cabal < 12 l/min i >9 l/min, pressió dinàmica d'ús > 1bar) i mecanismes de doble descàrrega o descàrrega interrompible en cisternes de vàters.
3. Dotar les edificacions de mecanismes de control del cabal d'aigua d'entrada, per evitar pèrdues de xarxes.

Article 160. Aigües residuals

1. Sens detriment d'una normativa sectorial superior aprovada amb posterioritat al present POUM que sigui contrària a aquest article, els nous projectes d'urbanització en sòl urbà i urbanitzable incorporaran un sistema de recollida d'aigües separatiu.
2. Per a l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si resulta necessari, d'un sistema de pretractament i depuració en origen que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per ordenança municipal o per l'organisme a càrrec d'aquesta gestió.
3. Amb caràcter general (per a tot l'àmbit del municipi), quan no sigui possible la connexió amb la xarxa general de clavegueram i, per tant, amb el sistema de tractament corresponent, s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònoms per als quals serà necessària la preceptiva autorització d'abocament l'Agència catalana de l'aigua. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada.
4. És prohibit abocar aigües residuals no pluvials o qualsevol altre tipus de residu a les lleres dels cursos d'aigua naturals (r rius i torrents o rieres) o artificials (canals, recs, escòrrers).
5. Caldrà que els masos i altres edificacions disseminades en SNU assegurin l'eliminació de les aigües residuals amb sistemes de depuració adequats (connexions a la xarxa si és possible, sistemes biològics, o decantadors que generin un afluent que compleixi la legislació vigent).
6. Per a la instal·lació d'activitats potencialment contaminants caldrà que l'ajuntament aprovi el sistema de depuració o tractament previs per descarregar els afluents en nivells permesos per la legislació vigent.
7. Totes les activitats ubicades al municipi han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals de tal manera que no es contaminin el medi.
8. Totes les intervencions que es desenvolupin al voltant de torrents o rieres hauran de subjectar-se al compliment dels "Criteris tècnics a tenir en compte per l'Agència Catalana de l'Aigua en l'elaboració dels informes preceptius en la tramitació del planejament urbanístic", aprovats per Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua, el 28 de juny de 2001, o disposició que els substitueixi.

Article 161. Residus

Es prohibeix l'abandonament de residus, el seu dipòsit o emmagatzematge sense la corresponent autorització.

Article 162. Residus agraris i ramaders

1. Les explotacions ramaderes i qualsevol instal·lació d'alberg d'animals hauran de complir la legislació vigent en relació a la gestió de subproductes agraris.
2. Es prohibeix l'aplicació de purins, provinents o no de les explotacions ramaderes del municipi, i els fangs de depuradora, encara que constin autoritzats per l'òrgan competent, en el sòl excepte en les superfícies de conreu que els admeten com a fertilitzant. També es prohibeix l'aplicació de fertilitzants agrícoles (purins, fertilitzant mineral, fangs de depuradora...) a la resta de superfícies i franges especificades (protecció del sistema fluvial, xarxa hídrica...) a la normativa sectorial en matèria de fertilització del sòl (Decret 153/2019, de 3 de juliol, i/o normativa que la complementi o substitueixi). S'admet l'emmagatzematge de fangs en sòls on s'hagi autoritzat per part de l'òrgan competent. No poden ser base agrícola per l'abocament de purins els boscos ni els conreus de cereals que siguin resultat d'una acció subvencionada de restauració de paisatge agrícola tradicional, amb l'objectiu de no afavorir la presència d'espècies nitròfiles en detriment de la vegetació ruderal autòctona.

3. Els projectes d'establiment o ampliació de granges de porcí que es tramitin incorporaran un estudi sobre el total de les quantitats de purins que generarà el nou projecte, per verificar possibles impactes acumulatius i sinèrgics de les aplicacions de purins generades per aquesta instal·lació tenint en compte el balanç global de la gestió dels purins al municipi.

Article 163. Agroquímics

És prohibit l'abandonament d'envasos de productes agroquímics, la neteja de cubells aplicadors de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua naturals o artificials.

Article 164. Enderrocs i altres residus de construcció

1. La sol·licitud de llicència per a obres d'enderrocament, excavació i obres noves inclourà un document que indiqui el volum i els tipus de residus que generaran; en aquest document s'especificaran les operacions de destriament o recollida selectiva i els receptors que gestionaran aquests residus. En tot cas, es prioritzarà el reciclatge o la reutilització a la mateixa obra.
2. La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavacions i processos de desmantellament i enderroc d'edificis d'instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions de la llei vigent i les ordenances municipals, actualment el Text Refós de la Llei reguladora dels residus (Decret legislatiu 1/2009), el Reial Decret 210/2018, de 6 d'abril, pel qual s'aprova el Programa de Prevenció i gestió de residus i recursos de Catalunya; i el Decret 201/1994 regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.
3. En cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Real Decreto 396/2006 sobre procediments de gestió de residus o la normativa que el substitueixi.

Article 165. Infraestructures de tractament de residus

1. La gestió dels residus es durà a terme complint la normativa vigent i les ordenances municipals.
2. Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació de residus hauran d'obtenir l'autorització prèvia corresponent.
3. Es prohibeixen els abocaments en zones no determinades per aquest ús.
4. Per a la instal·lació de plantes de tractament de residus caldrà elaborar un pla especial urbanístic que haurà de considerar, entre d'altres qüestions tècniques (com l'eliminació d'olors, sorolls, etc.), l'impacte ambiental de l'activitat i les mesures correctores a introduir, amb especificació del destí dels residus tractats.
5. En el supòsit de que es vulgui ubicar una planta de valorització de residus de la construcció caldrà donar compliment als requeriments de gestió de residus de la construcció a Catalunya, pel que fa al número d'instal·lacions necessàries, tal i com defineix el Programa de Gestió de Residus de la Construcció (PROGROC).

Article 166. Protecció dels sòls

1. Fora dels àmbits on la present normativa en Sòl No Urbanitzable permeti construccions, seran prohibides les activitats que comportin l'alteració o l'erosió del sòl.
2. En el cas que calgui realitzar moviments de terra, s'haurà de garantir la formació d'un nou sòl capaç de mantenir els processos ambientals i ecològics que li són propis.
3. Els treballs amb moviments de terra comportaran estudis previs en els quals es defineixen les característiques del sòl, per tal que la futura restauració comporti l'assoliment de la situació inicial. Aquests treballs estaran sotmesos al tràmit de llicència municipal.
4. El moviment de terres haurà de ser compensat en la mateixa àrea de transformació topogràfica, sense que hi pugui haver un balanç net entre l'extracció i el rebliment diferent a 0.

Article 167. Condicions per a la protecció de la biodiversitat

1. Protecció de la flora i la fauna autòctones i dels hàbitats naturals
 - a. Serà necessari el seguiment de la Directiva Europea de protecció dels hàbitats naturals. En concret, es consideren hàbitats que necessiten especial protecció aquells que apareixen en el catàleg com a prioritaris o d'especial interès.
 - b. Els enjardinaments públics hauran d'estar constituïts –de forma prioritària– per espècies pròpies del lloc, i –obligatòriament– per espècies de clima mediterrani no invasores.
2. Permeabilitat biològica

Qualsevol actuació que suposi una barrera a la permeabilitat biològica, ja sigui relacionada amb les infraestructures lineals del territori de nova construcció o be amb els tancaments de propietats, de conreus o similars que caldrà que tinguin en compte les mesures correctores pertinents per garantir aquesta funció ecològica.

3. Manteniment de tanques vegetals

- a. Les tanques vegetals (ja sigui constituïdes per matollars, boscos en galeria o fileres arbrades tipus xiprer o similar) es constitueixen com a refugis de biodiversitat, per tant es mantindrà sempre que sigui possible la vegetació natural que hi apareix espontàniament.

Quan els marges hagin de ser afectats per obres de millora de les infraestructures caldrà que es justifiqui per tal d'obtenir la llicència municipal.

- b. Es prioritzarà la sega o el desbrossament manual en cas que sigui necessari controlar el creixement de la vegetació per que afecti a la productivitat del conreu.

Article 168. Protecció del paisatge

1. Línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia

- a. Es prioritzarà la instal·lació de noves línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia en els corredors que ja existeixen per les línies actuals. En qualsevol cas, s'evitaran els indrets que tinguin alguna protecció especial (com ara hàbitat d'interès prioritari) o que puguin perjudicar la qualitat ambiental o paisatgística del municipi.

- b. En el cas de les línies aèries de transport elèctric d'alta tensió es col·locaran proteccions en les torres i els cables per evitar accidents amb les aus.

2. Adequació paisatgística de les edificacions

Els materials i els sistemes constructius aparents de les noves construccions en SNU hauran de ser coherents amb l'entorn del lloc on estiguin emplaçades, i en relació al seu àmbit visual.

3. Protecció de feixes

- a. La geometria de les feixes s'haurà de mantenir, no permetent-se moviments de terres que eliminin feixes ni cap altra actuació que redueixi la superfície ocupada per la vegetació dels marges.
- b. S'afavoriran les tasques de restauració de les feixes.

Article 169. Protecció contra incendis

1. Disponibilitat d'hidrants per a incendi

La obligatorietat de disposar d'hidrants d'incendi queda determinada en la normativa que tot seguit es relaciona, o bé, la que la substitueixi:

- L'article 2.e) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendi de 100 mm de diàmetre, d'acord amb l'article 1 de l'Annex del Decret 241/1994.
- L'article 8.1 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, estableix que la xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis ha de complir els requeriments establerts pel Decret 241/1994.
- Per a usos no industrials, la Secció 4 del Document Bàsic Seguretat en cas d'incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), estableix la necessitat de disposar d'hidrants d'incendi a les edificacions destinades a usos no industrials en funció de la seva alçada d'evacuació, de la seva ocupació i de la seva superfície.

2. Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers

- Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, estableix les condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, els radis dels trams corbats), així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers. També es determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar de dues vies

d'accés alternatives als edificis; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

- Per a usos industrials, l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat el Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que tant el planejament urbanístic com les condicions de disseny i construcció dels edificis, en particular el seu entorn immediat, i els seus accessos, han de possibilitar i facilitar la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis. El punt 10 de l'Annex II, obliga a disposar de dues vies d'accés alternatives a aquells establiments industrials que limitin amb zones forestals; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

3. Franja de protecció respecte de la forest

La necessitat de mantenir aquesta franja de protecció respecte de la massa forestal també s'estableix en:

- L'article 2.a) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una zona de seguretat de 25 metres d'amplada, a comptar des del seu perímetre exterior.
- L'article 6.3 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, especifica que les noves urbanitzacions que prevegin els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incloure dintre del seu àmbit les franges de protecció contra incendis. El mateix article 6, així com l'Annex 2 del Decret, fixen les condicions d'aquestes franges de protecció.
 - Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 374/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar d'una franja de 25 metres d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure d'arbusts o vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea forestal així com un camí perimetral de 5 metres, que es podrà incloure a la mateixa franja.
 - Per a usos industrials, l'apartat 10 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que els establiments de risc mig i alt ubicats propers a una massa forestal, han de mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades.

4. Ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge

Cal considerar les restriccions per a edificacions d'us industrial i d'emmagatzematge en relació a ubicacions no permeses de sectors d'incendis amb activitats industrials i d'emmagatzematge que determina l'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat el Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre.

Article 170. Protecció en front de riscos

En relació al risc químic per transport de mercaderies perilloses per carretera o ferrocarril, els desenvolupaments urbanístics i les previsions d'implantació de nous elements vulnerables a l'interior de les zones d'inddefensió (ZIF) han de complir els condicionants especificats al punt 4.3 de la Instrucció Tècnica de la Direcció General de Protecció Civil, de data 2 d'abril de 2019, relativa a l'elaboració dels informes sobre les condicions mínimes que han de complir els nous desenvolupaments urbanístics a ubicar dins les zones identificades com de risc químic en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril (ITMMPP en endavant). En aquelles zones de l'àmbit del planejament que es vegin afectades per Zona d'Inddefensió, no es consideren compatibles aquells usos que puguin derivar en activitats no incloses al punt 4.3 de la ITMMPP. En sòl urbà consolidat de completió, els criteris establerts a la ITMMPP només s'aplicaran en cas de voler implantar dins la ZIF usos o activitats destinades a elements especialment vulnerables.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera.- Aplicació de les ordenances municipals

Seràn d'aplicació les ordenances municipals vigents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM en tot allò que no s'hi oposin o el contradiguin.

En tant que l'Ajuntament no aprovi una nova ordenança que la substitueixi s'aplicarà l'ordenança de tramitació de llicències urbanístiques" aprovada pel Ple Municipal de 22-0-1992.

Així mateix l'Ajuntament haurà d'aprovar l'ordenança de "la carta de colors i pautes cromàtiques" per a les edificacions del centre històric.

Segona.- Edificacions disconformes amb llicència anterior a l'aprovació inicial.

1. En el supòsit d'edificis que al final del termini de la llicència i de les seves pròrroques legals romanguin inacabats, així com en el supòsit d'obres paralitzades per termini superior al que determinin les ordenances municipals o la pròpia llicència, els propietaris i promotors, en el termini de 2 anys, hauran de procedir a rematar les façanes d'aparença com si estiguessin acabats i fins i tot les obertures de la planta baixa. En cas d'incompliment, l'Ajuntament podrà procedir d'ofici a càrrec dels titulars de la llicència i/o subsidiàriament dels propietaris de la finca, a realitzar l'obra o enderrocar-la segons la importància de la part ja construïda. Això sense perjudici de les ordres d'execució que es puguin dictar en qualsevol moment per raons de seguretat o salubritat i sense perjudici, si és el cas, de la seva inclusió al registre municipal de solars, quina inclusió serà prioritària si l'ús principal és el de l'habitatge.

2. Les construccions no acabades, però amb estructura completa, que disposessin de llicència d'obres anterior a l'aprovació inicial del present Pla es podran finalitzar en les condicions d'aquella llicència, encara que resultin disconformes amb els paràmetres del present Pla, a no ser que aquest prevegi destinar a sistemes generals els terrenys on s'ubiquen. Un cop passat un any de l'aprovació definitiva del POUM les llicències s'hauran d'adaptar a la nova Normativa i la normativa sectorial d'edificació. A l'efecte de finalitzar les obres, l'Ajuntament concedirà pròrroga o nova llicència, segons correspongui. En els altres supòsits, l'aprovació definitiva del POUM donarà lloc a la revocació de les llicències atorgades. Tot això sense perjudici de les determinacions de la D.T. 2a de la Llei 3/2012 que regula la pròrroga de les llicències atorgades d'acord amb la normativa tècnica anterior en matèria d'edificació i d'habitatge, o el que estableixi la llei que la substitueixi.

3. S'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, pel que fa a les possibles llicències urbanístiques en àmbits pendents de desenvolupament de PAU o de PMU. En qualsevol cas, si a l'àmbit de cada polígon o sector hi ha activitats en funcionament legalment implantades, amb independència del que s'estableixi concretament a la fitxa, s'hi admetran intervencions que millorin l'activitat i si s'especifica a la fitxa concreta, la possibilitat d'ampliació de les construccions existents, amb les limitacions i condicions que s'estableixin, en quin cas els propietaris hauran d'assumir el compromís que aquestes ampliacions no seran objecte d'indemnització en un procés de gestió posterior. Si les intervencions consisteixen en ampliacions o comporten un increment superior del 15% de la producció, caldrà garantir l'aplicació de mesures que per una part redueixin les molèsties globals de l'activitat i per altra part que aportin millores visuals, ambientals i paisatgístiques i si és possible fent cessions anticipades de terreny destinat a espai lliure públic amb el seu adequat tractament paisatgístic

Tercera.- Activitats autoritzades en sòl no urbanitzable

1. Definició

Inclou les indústries i activitats existents en sòl no urbanitzable que es van implantar legalment, i degudament autoritzades d'acord amb la legislació urbanística anterior a la Llei 2/2002.

2. Edificació

Només s'admeten les edificacions i les activitats existents.

Mentre no cessi l'activitat per la qual van ésser autoritzades, poden ésser objecte de les obres de conservació, d'adequació i de millora que siguin necessàries per al desenvolupament correcte de l'activitat

Com a norma general no s'admeten ampliacions ni reformes estructurals, excepte si aquestes es justifiquen per adequar l'activitat a la normativa aplicable en matèria de control ambiental i prevenció de les activitats, prèvia redacció i tramitació d'un Pla Especial urbanístic.

Les llicències per aquesta zona estaran condicionades a estudis d'integració paisatgística i la millora dels espais lliures a l'interior de la parcel·la

3. Parcel·lació

No s'admeten parcel·lacions urbanístiques.

La superfície mínima de parcel·la serà l'existent.

4. Condicions d'ús:

A aquesta zona, atès el seu caràcter de no compatible amb el medi rural, només s'admeten les activitats existents, en tant segueixi l'activitat

Espais no edificats de parcel·la

S'admet exclusivament l'emmagatzematge de materials a l'aire lliure o vehicles en espais lliures, sempre i quant s'adoptin mesures d'integració paisatgística amb l'entorn.

El seu ús queda limitat a:

- Maniobra, circulació i aparcament de vehicles.
- Enjardinament

Quarta.- Parcel·les inferiors a la mínima

S'admeten les parcel·les de dimensions inferiors a les mínimes establertes en la present normativa, si estan escripturades amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del POUM. Si la situació de disconformitat de la dimensió mínima de la parcel·la és conseqüència d'afectacions viàries o d'espais lliures, s'admeten igualment, si estan escripturades amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del POUM.

Cinquena.- Pla director de les Àrees Residencials Estratègiques

En l'àmbit definit en els plànols d'ordenació corresponent als sectors de l'ARE "Horta d'en Capellera – Cendrassos Nord" i l'ARE "Carretera de Llers", són vigents les determinacions corresponents establertes pel Pla director urbanístic de les de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit de les Comarques Gironines, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 13/03/2009 (DOGC 5394 de data 05/06/2009).

En el supòsit que aquestes determinacions perdin la seva vigència, entrarà en vigor i seran d'aplicació l'ordenació i les disposicions contingudes en aquest POUM per a aquests terrenys.

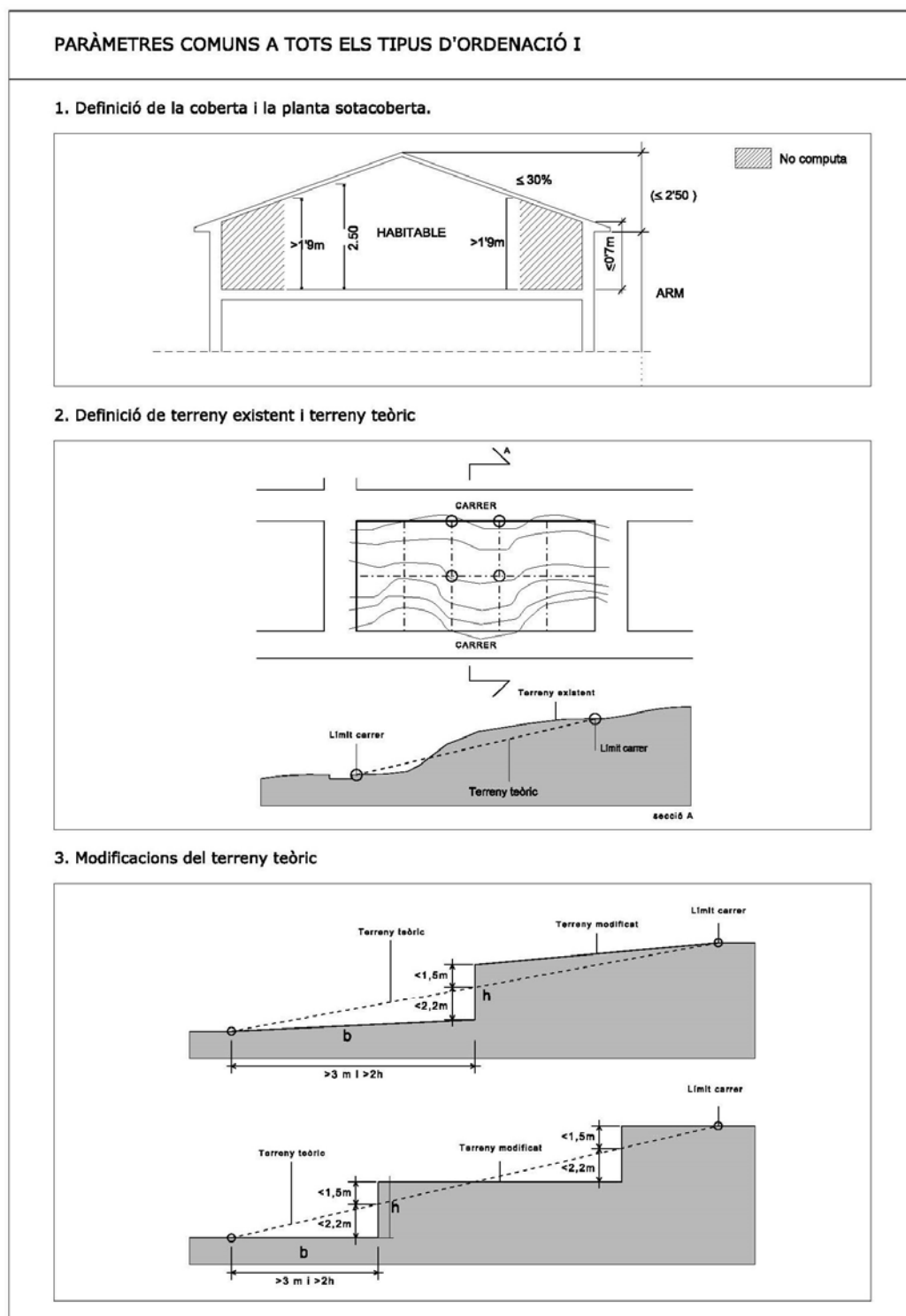
DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

L'aprovació definitiva del POUM suposa la derogació del Pla General vigent i de les seves modificacions, així com de les determinacions pròpies dels instruments de planejament derivats en tot allò que s'oposin a allò que estableix el POUM.

S'exceptuen d'aquesta derogació els següents documents que continuen vigents:

- Pla especial de Protecció del Centre Històric (PEPCH) aprovat definitivament el 10/05/1989 i el text refós de les normes urbanístiques del referit Pla especial (DC 20/9/2007)
- Modificació del PEPCH a l'àmbit de la plaça de l'ajuntament i l'església de sant Pere, aprovada definitivament per la CTUG el 9/4/2008 i el Pla especial urbanístic de l'entorn de Sant Pere aprovat definitivament per la CTUG en data 09/04/2008
- Pla especial reforma interior Plaça del Gra AD 2-2-2000
- Pla Parcial Urbanístic sector cf5 Els Olivars AD 20-6-2018.
- Pla Parcial Urbanístic sector Marca de l'Ham AD 5-3-2008.
- Modificació numero 2 del Pla parcial del sector Avinguda Costa Brava (AD 22/9/2021)

Annex 1:
CROQUIS NORMATIUS



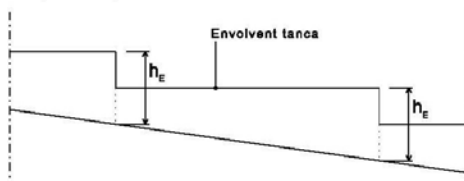
PARÀMETRES COMUNS A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ II

4. Tanques i divisòries

Tanques a carrer

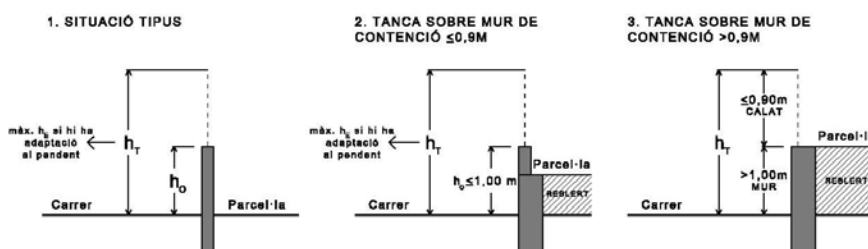


Adaptació al pendent del carrer

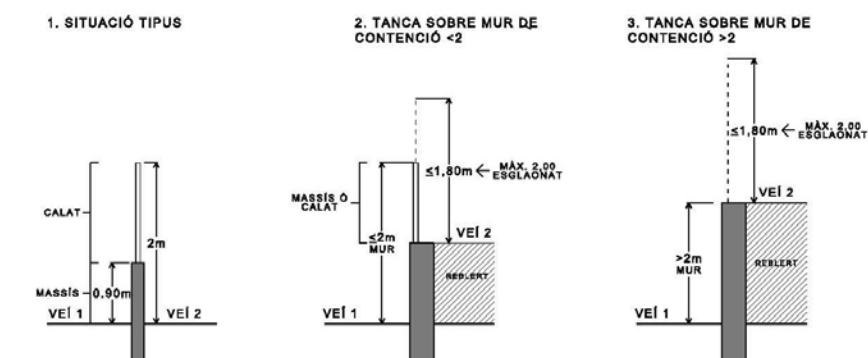


	Paràmetres
h_t	1,80 m
h_o	1,20 m
h_e	$\leq 2,50$ m

Seccions tipus tanques i divisòries a carrer

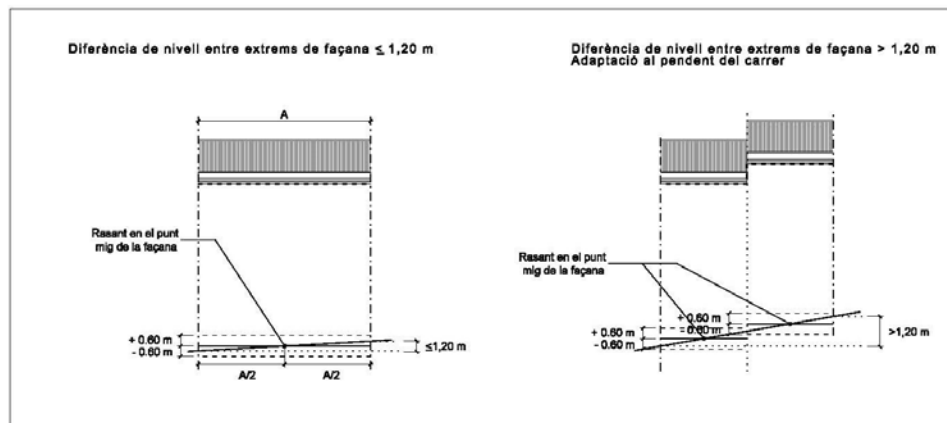


Seccions tipus tanques i divisòries a veïns o terrenals

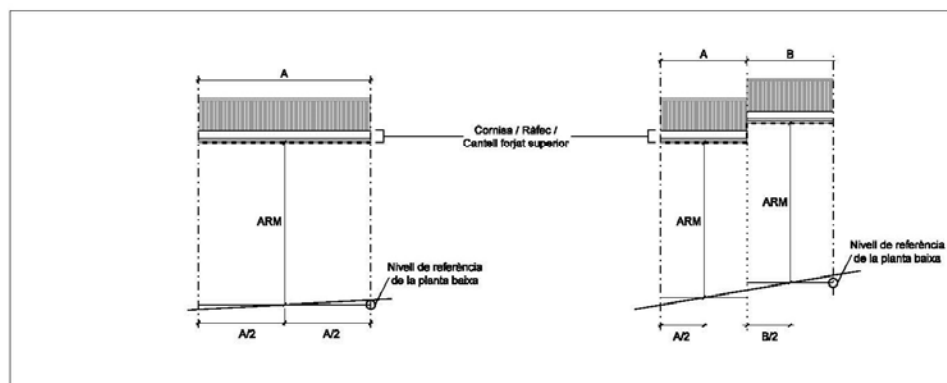


PARÀMETRES RELATIUS AL TIPUS D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ A VIAL

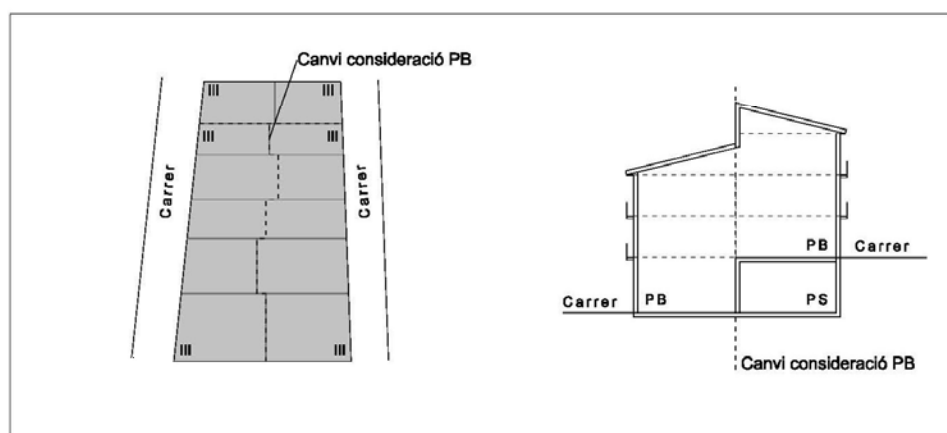
5. Definició de nivell de referència de la planta baixa (si la zona no indica una altra)



6. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (ARM)

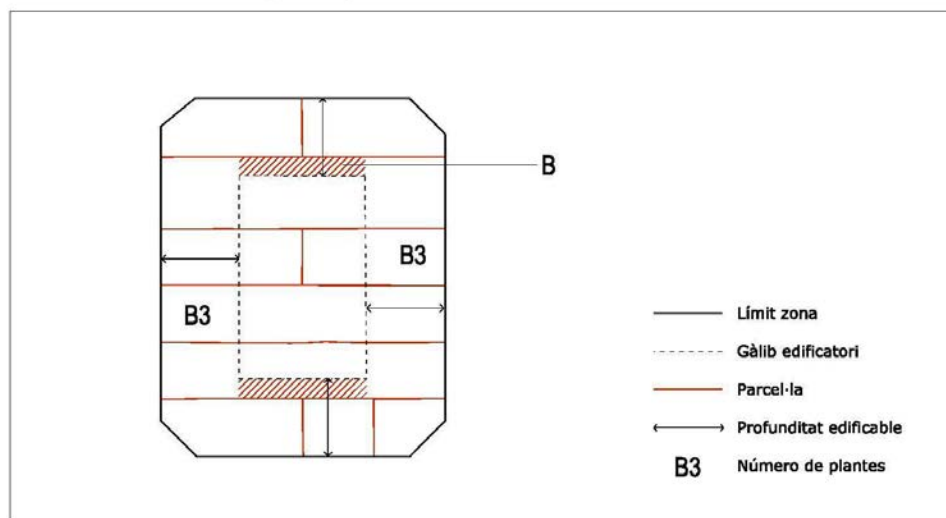


7. Canvi de nivell de referència de la planta baixa

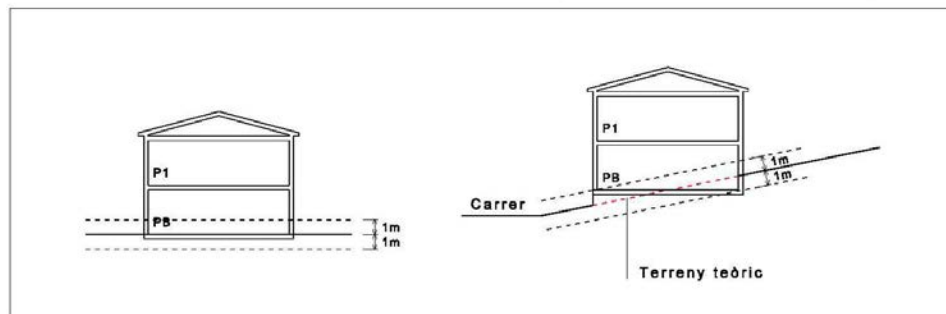


PARÀMETRES RELATIUS AL TIPUS D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ A VIAL

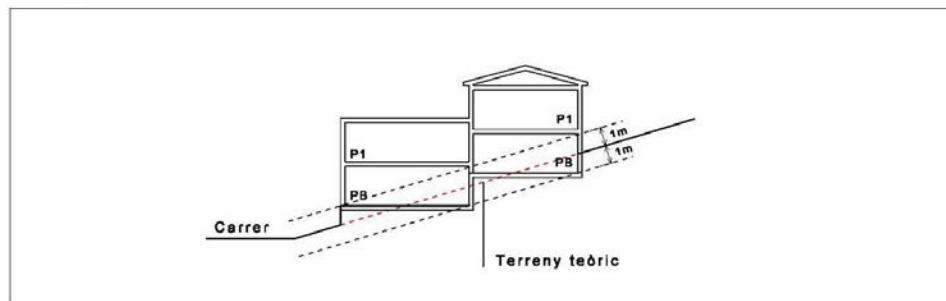
8. Parts de parcel·la incloses dins la profunditat edificable mesurada a partir d'una alineació diferent a la qual la parcel·la dona front.



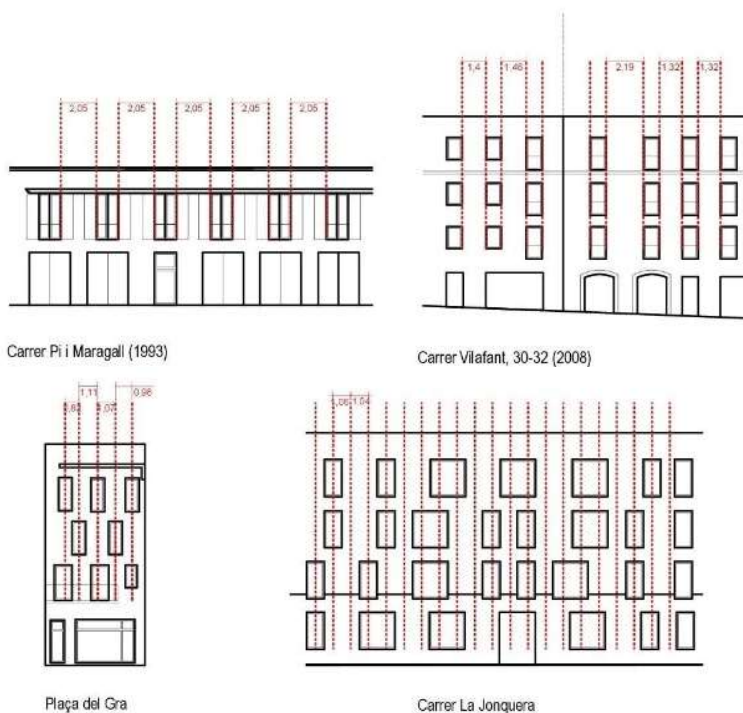
9. Definició de nivell de referència de la planta baixa (si la zona no indica una altra)



10. Esplaonament de l'edificació per raons de pendent del terreny



1.1 CRITERIS COMPOSITIUS DE LA CLAU R2/ I ELS CONJUNTS URBANS

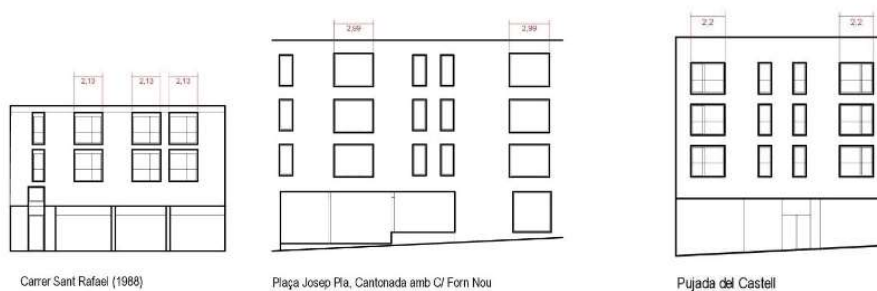


MODULACIÓ AMB EIXOS SIMPLS ALINEATS I AMB ENCAVALCATS SIMPLS I DOBLES



MODULACIÓ AMB EIXOS SIMPLS AGRUPATS EN BÍFORES O TRÍFORES

CVE-DOGC-A-23222012-2023

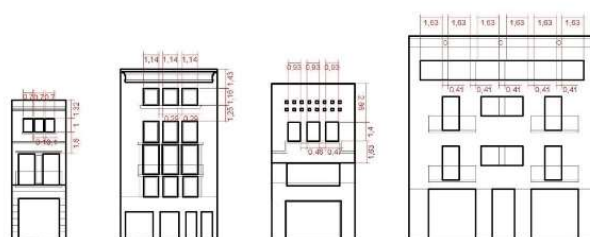


Carrer Sant Rafael (1988)

Plaça Josep Pla, Cantonada amb C/ Forn Nou

Pujada del Castell

MODULACIÓ AMB EIXOS SIMPLES I DOBLES ALTERNATS



Carrer Nou, 47

Rambla, 3

La Rambla, 1933

Carrer Muralia, 13



Pujada del Castell, 12-14

Carrer Lasauca, 4

Carrer Ampie, 16

PLANTA DE REMAT: MODULACIÓ AGRUPADA EN EL PLA DE FAÇANA



Carrer Lasauca, 1

Carrer Nou, 57

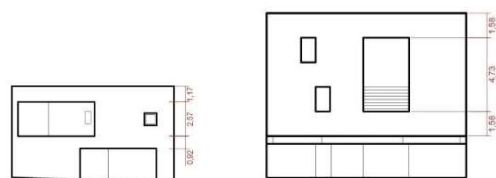
Plaça del Gra, 3

Carrer Ampie, 14

Carrer Rutlla 5 - Plaça Dr. Ernest Vila

Carrer Ampie, 1

MODULACIÓ SINGULAR DE CANTONADA OBERTA I AMB COSSOS SORTINTS LLEUGERS



Carrer Llers, 12

Carrer Nou, 168

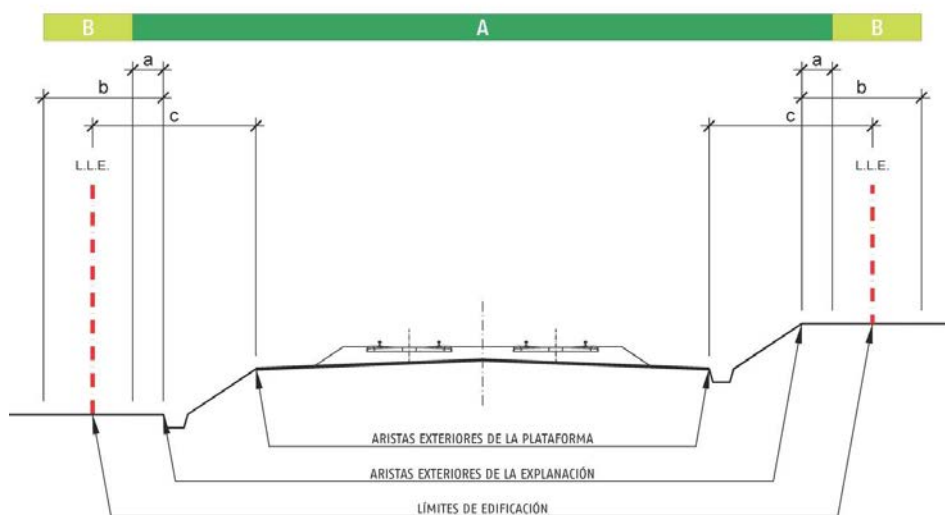
MODULACIÓ DE FORAT DE TERRASSA O PATI INTERIOR OBERT A FAÇANA

1.2 LIMITACIONS A LA PROPIETAT DEL SECTOR FERROVIARI

Per a la interpretació del quadre cal tenir en compte les modificacions introduïdes per la Llei 26/2022, de 19 de desembre, de modificació de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari.

LIMITACIONES A LA PROPIEDAD

ESTABLECIDAS POR LA LEY 38/2015, DE 29 DE SEPTIEMBRE,
DEL SECTOR FERROVIARIO



<p>A</p> <p>ZONA DE DOMINIO PÚBLICO</p> <ul style="list-style-type: none"> • SUELO URBANO Y URBANIZABLE (*) a = 5 metros • SUELO NO URBANIZABLE a = 8 metros 	<p>Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de terreno de "a metros" a cada lado de la plataforma, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.</p>
<p>B</p> <p>ZONA DE PROTECCIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> • SUELO URBANO Y URBANIZABLE (*) b = 8 metros • SUELO NO URBANIZABLE b = 70 metros 	<p>Franja de terreno a cada lado de la línea ferroviaria delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a "b metros" de las aristas exteriores de la explanación.</p>
<p>L.L.E. (LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ZONA URBANA c = 20 metros • RESTO DE SUELOS c = 50 metros 	<p>Se sitúa a "c metros" de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.</p>

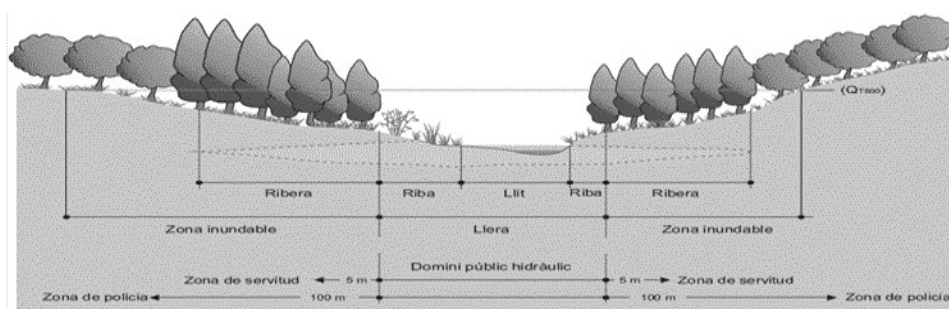
Artículo 13. Zona de dominio público.

3. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En aquellos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de **tres metros** medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.

(*) Artículo 14. Zona de protección.

2. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de **cinco metros** para la zona de dominio público y de **ocho metros** para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma.

1.3 SISTEMA HIDRÀULIC



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

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

1.4 QUADRE RESUM USOS PER ZONES EN SÒL URBÀ

[illegible]

Annex 2:**FITXES NORMATIVES DELS ÀMBITS D'ACTUACIÓ PREVISTOS PEL POUM****Condicions generals per a tots els Polígons d'Actuació Urbanística (PAU):**

- Els valors normatius de les fitxes seran els paràmetres i cessions derivats de la zonificació i gestió del POUM en els plànols d'ordenació de les sèries O.6 i O7, les reserves d'habitatge protegit i la cessió de l'aprofitament mig. En tot cas prevaldran les precisions establertes en les fitxes individuals de cada polígon i al disposat en l'article 120 de les presents normes referent a la regulació general de polígons.
- Els habitatges protegits es situen en les zones que s'assenyalen amb les lletres "hp" darrera de la qualificació urbanística assignada (R_ - hp). El corresponent projecte de gestió concretarà, dins la zona R_ - hp, la localització exacta dels habitatges protegits d'acord amb el sostre mínim establert i que indicativament es grafia amb la clau [hp].
- Els polígons considerats com a sòl urbà no consolidat (SUNC) hauran de preveure, a la reparcel·lació, la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, excepte que a la fitxa corresponent s'indiqui una cessió diferent o s'eximeixi.
- Si un polígon abasta un semivial s'haurà de fer càrrec de la urbanització de la totalitat del vial a excepció de la vorera i serveis de l'alineació oposada a la seva delimitació.
- La fitxa pot contenir també un percentatge mínim de sostre per a activitats econòmiques en els casos en que l'ús principal sigui el residencial.

Condicions generals per a tots els Sectors de Millora Urbana (PMU):

- Els valors normatius de les fitxes seran la delimitació gràfica de l'àmbit, el coeficient d'edificabilitat, la densitat d'habitatges, els usos urbanístics, la reserva d'HPO, la cessió de l'aprofitament mig i el mínim global dels sistemes llevat que a la fitxa es determini un percentatge específic per a cada sistema. En tot cas prevaldran les precisions establertes en les fitxes individuals de cada sector i al disposat en l'article 120 de les presents normes referent a la regulació general de polígons.
- La fitxa pot contenir també un percentatge mínim de sostre per a activitats econòmiques en els casos en que l'ús principal sigui el residencial.
- Si un sector abasta un semivial s'haurà de fer càrrec de la urbanització de la totalitat del vial a excepció de la vorera i serveis de l'alineació oposada a la seva delimitació.

Condicions generals per a tots els Sectors de sòl urbanitzable delimitat (SUD):

- Els valors normatius de les fitxes seran: la superfície del sector, el coeficient d'edificabilitat bruta (C.E.B), el percentatge de cessions per a sistemes urbanístics, la densitat d'habitatges (sectors residencials), la reserva de sostre per a habitatges de protecció pública, la situació dels sistemes vinculants i l'ús principal del sector, i al que disposa l'article 125 de les presents normes referent a la regulació dels sectors urbanitzables.
- El PPU delimitarà el domini públic hidràulic, que no computarà a efectes d'edificabilitat ni participarà en el repartiment de beneficis i càrregues.
- Serà obligatòria la cessió de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament lliure de càrregues.

Condicions generals per als Sectors de sòl urbanitzable no delimitat (SND)

- La seva delimitació resta condicionada al compliment dels requisits previs establerts a la fitxa.
- S'indica a la fitxa la superfície, els usos permesos i el sostre màxim, a més de les condicions a respectar pel Pla Parcial de Delimitació.

Condicions per a tots els polígons i sectors:

- Els sectors inclouran una reserva econòmica i d'espai que tindrà doble qualificació, com a sistema general de serveis tècnics, de forma prioritària, i alhora, com a sistema de serveis tècnics privats, on s'hi ubicaria un sistema de sanejament autònom en cas que no sigui possible la connexió a cap sistema de sanejament en alta, tot en concordança amb l'article 63 'Gestió dels sistemes públics de sanejament' de les determinacions normatives del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya (PGDCFC), amb l'apartat 'i). Creixements urbanístics' del capítol 7.1 del

Programa de mesures del PGDCFC i amb l'apartat 5 'Criteris per l'aplicació dels convenis de sanejament urbanístics per nous creixements' de l'annex 5 del Programa de mesures del PGDCFC, aprovats pel Decret 1/2017, de 3 de gener.

De conformitat amb l'article 78 del Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, de 11 d'abril, l'Ajuntament haurà de comunicar a l'Agència Catalana de l'Aigua el projecte d'urbanització. Si, en aquest tràmit, l'Agència Catalana de l'Aigua determina, en base a l'informe favorable de l'ens gestor del sistema, que finalment es pot admetre la connexió de la xarxa d'aigües residuals del sector al sistema de sanejament en alta, el promotor del sector, d'acord amb les previsions de la vigent legislació urbanística de Catalunya i del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya, ha d'assumir els costos de les actuacions necessàries per tal de connectar les instal·lacions d'evacuació de les seves aigües residuals als sistemes públics de sanejament, d'acord amb article 5.2-1 A 5.2-6 del Decret LEGISLATIU 3/2008, de 25 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de taxes i preus públics de la Generalitat de Catalunya, que regulen la taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta, segons les despeses d'increment de la capacitat de depuració derivades del nou desenvolupament a partir del nombre d'habitants equivalents (HE) dels sectors determinats a partir de les hectàrees netes d'usos industrials o terciaris previstos en el sector.

En el moment de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització ha de restar acreditat que el subjecte passiu ha satisfet la taxa a l'Agència Catalana de l'Aigua, de conformitat amb l'article 89 apartat 7 del text refós de la Llei d'urbanisme, introduït per la Llei 5/2017, de 28 de març.

- Les reparcel·lacions estaran subjectes al repartiment de costos derivats de l'ampliació del servei de transport públic establertes en el document de l'Avaluació de la Mobilitat Generada del present POUM, en aquells àmbits que ja són indicats a l'EAMG.
- Els àmbits d'actuació que requereixen ampliació o millora de la xarxa elèctrica, hauran d'assumir els costos que es derivin en proporció al seu aprofitament.
- A les fitxes s'utilitzen les abreviacions: HRLL (Habitatge renda lliure) HPP (Habitatge protecció pública).
- Tots els polígons i sectors confrontants amb la traça ferroviària hauran de tenir en compte el conjunt d'aspectes recollits en la "Llei 38/2015 de 29 de setembre, del Sector Ferroviari (LSF)" en relació al Sistema General Ferroviari (clau SF) i les limitacions a la propietat corresponents a la Zona de Domini Públic Ferroviari, la Zona de Protecció i la línia Límit de l'Edificació.
- Les superfícies dels àmbits de gestió, polígons d'actuació urbanística, sectors de millora urbana, i dels sectors urbanitzables podran ser precisades en el procés de desenvolupament en funció d'una base topogràfica més detallada, i en qualsevol cas s'adequaran a les condicions de l'article 7.5 de la present normativa.

CVE-DOGC-A-23222012-2023

POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ

				VALORS NORMATIUS I/O INDICATIUS					
Núm.	Nom	règim	sistema d'actuació	ús principal	sup. àmbit	CEB m2st/m2s	densitat hab/Ha	habitatges potencials	st màxim
TOTAL SNC					312.207,33 m²s				
PAU RESIDENCIAL					160.245,15 m²s	1,1725	97,0457	1555	187.879 m²st
NORD									
PAU R1	Av. Perpinyà	SNC	compensació bàsica	Residencial	8.023,53 m²s	0,4262	14,96	12	3.420 m²st
PAU R2a	Cap de Creus	SNC	compensació bàsica	Residencial	1.313,01 m²s	1,6804	152,76	20	2.206 m²st
PAU R2b	Isabel II	SNC	compensació bàsica	Residencial	765,87 m²s	1,5670	142,45	11	1.200 m²st
PAU R3	Horta Pagès	SNC	compensació bàsica	Residencial	1.564,44 m²s	2,5728	233,89	37	4.025 m²st
PAU R4	Caserna - Barceloneta	SNC	compensació bàsica	Residencial	1.168,92 m²s	1,6340	148,54	17	1.910 m²st
PAU R5	Muralla-Escolàpies	SNC	cooperació	Residencial	3.147,38 m²s	1,5434	140,57	44	4.858 m²st
PAU R6	Eres d'en Sans - Escolàpies	SNC	compensació bàsica	Residencial	2.594,19 m²s	1,9850	180,46	47	5.150 m²st
PAU R8	Tarradellas	SUC	compensació bàsica	Residencial	1.987,20 m²s	2,5177	228,88	45	5.003 m²st
PAU R9	El·líptica sud	SNC	compensació bàsica	Residencial	2.263,59 m²s	2,0185	183,50	42	4.569 m²st
PAU R10	Padrosa	SNC	compensació bàsica	Residencial	1.771,34 m²s	1,9278	175,26	31	3.415 m²st
PAU R11	Rec Arnaú	SUC	cooperació	Residencial	1.301,44 m²s	2,9564	268,76	35	3.848 m²st
EXAMPLE SUD									
PAU R12	Cruïlla carrer Nou	SUC	cooperació	Residencial	859,10 m²s	1,9531	177,55	15	1.678 m²st
PAU R14a	Abdó Terradas - Pere III - a	SNC	compensació bàsica	Residencial	5.724,05 m²s	1,2459	113,26	65	7.131 m²st
PAU R14b	Abdó Terradas - Pere III - b	SNC	compensació bàsica	Residencial	5.036,97 m²s	1,2300	111,82	56	6.195 m²st
PAU R15	Albert Coló	SUC	compensació bàsica	Residencial	1.746,04 m²s	2,0283	184,39	32	3.542 m²st
PAU R16	CEIP Sant Pau - Pere III	SNC	cooperació	Residencial	3.857,57 m²s	1,4040	127,64	49	5.416 m²st
PAU R17	Estació autobusos	SNC	compensació bàsica	Residencial	6.381,46 m²s	1,3260	48,10	31	8.462 m²st
PAU R18a	Siurana - Riumors	SNC	compensació bàsica	Residencial	3.068,76 m²s	1,6612	151,02	46	5.098 m²st
PAU R18b	Migdia - Riumors	SNC	compensació bàsica	Residencial	2.997,69 m²s	1,4085	128,04	38	4.222 m²st
PAU R19	Carrer Migdia	SUC	cooperació	Residencial	4.014,45 m²s	2,0165	183,32	74	8.095 m²st
PAU R20	Verge Maria - Col·legi	SNC	compensació bàsica	Residencial	2.039,52 m²s	0,8460	76,91	16	1.726 m²st
PAU R21	Nou - Riumors	SNC	compensació bàsica	Residencial	1.816,15 m²s	2,8068	255,16	46	5.098 m²st
PAU R22	Rocabertí - Riumors	SNC	compensació bàsica	Residencial	1.765,84 m²s	1,9225	174,78	31	3.395 m²st
PAU R23	Rocabertí - Rosselló	SNC	compensació bàsica	Residencial	1.921,71 m²s	2,0873	189,76	36	4.011 m²st
PAU R24	Torres i Bages 1	SNC	compensació bàsica	Residencial	2.602,17 m²s	1,6007	145,52	38	4.165 m²st
PAU R25	Torres i Bages 2	SNC	compensació bàsica	Residencial	1.601,19 m²s	2,0181	183,46	29	3.231 m²st
PAU R26	Torres i Bages 3	SNC	compensació bàsica	Residencial	2.343,12 m²s	2,1955	199,59	47	5.144 m²st
PAU R27	Carrer de la Pau	SUC	compensació bàsica	Residencial	1.318,24 m²s	1,0898	99,07	13	1.437 m²st
TRAMA OEST									
PAU R29	Galligans Sud	SNC	compensació bàsica	Residencial	8.074,57 m²s	1,0981	99,83	81	8.867 m²st
PAU R30	Damas Calvet 1	SUC	compensació bàsica	Residencial	1.192,06 m²s	1,2385	112,59	13	1.476 m²st
PAU R32	Damas Calvet 3	SUC	compensació bàsica	Residencial	1.354,93 m²s	2,8133	255,75	35	3.812 m²st
PAU R35	Jaume Maurici	SNC	cooperació	Residencial	5.247,94 m²s	0,2553	7,62	4	1.340 m²st
TRAMA EST									
PAU R36a	Estadi Municipal A	SNC	compensació bàsica	Residencial	1.348,49 m²s	2,4919	226,54	31	3.360 m²st
PAU R36b	Estadi Municipal B	SNC	compensació bàsica	Residencial	13.228,40 m²s	0,8268	75,17	99	10.938 m²st
PAU R37	Vilallonga sud	SNC	compensació bàsica	Residencial	16.984,71 m²s	0,9713	71,79	122	16.497 m²st
PAU R38	Les Moreres	SNC	compensació bàsica	Residencial	12.424,56 m²s	0,8716	79,23	98	10.829 m²st
PAU R39	Vilallonga - Ferrocarril	SUC	compensació bàsica	Residencial	1.128,66 m²s	2,6082	237,10	27	2.944 m²st
PAU V1	Vilatenim 1	SUC	compensació bàsica	Residencial	2.235,94 m²s	0,4300	26,83	6	961 m²st
PAU V2	Vilatenim 2	SUC	compensació bàsica	Residencial	11.717,09 m²s	0,4870	15,36	18	5.706 m²st
PAU V3	Vilatenim 3	SUC	compensació bàsica	Residencial	7.007,08 m²s	0,2904	17,13	12	2.035 m²st
PAU V4	Vilatenim 4	SNC	compensació bàsica	Residencial	3.305,78 m²s	0,4432	15,13	5	1.465 m²st

CVE-DOGC-A-23222012-2023

				VALORS NORMATIUS I/O INDICATIUS				
Núm.	Nom	règim	sistema d'actuació	ús principal	sup. àmbit	CEB m2st/m2s	densitat hab/Ha	habitatges potencials
TOTAL SNC					312.207,33 m²s			
PAU ACTIVITATS ECONÒMIQUES					194.058,53 m²s	0,6117		118.703 m²st
PAU V5	Vilatenim 5 [Pa Volador]	SUC	compensació bàsica	Activitat econòmica	5.499,42 m²s	0,5774		3.175 m²st
PAU AE1	Pl. de Jaume I	SUC	compensació bàsica	Mixte / AE-R	2.721,90 m²s	0,5986		1.629 m²st
PAU AE2	Calçada Romana	SNC	compensació bàsica	Activitat econòmica	5.914,43 m²s	0,8552		5.058 m²st
PAU AE3a	HECO 1	SNC	compensació bàsica	Activitat econòmica	4.288,80 m²s	0,7106		3.048 m²st
PAU AE3b	HECO 2	SNC	compensació bàsica	Activitat econòmica	11.990,12 m²s	0,5073		6.083 m²st
PAU AE4	Forques 1	SNC	compensació bàsica	Activitat econòmica	31.240,13 m²s	0,5335		16.667 m²st
PAU AE5	Forques 2	SNC	compensació bàsica	Activitat econòmica	27.606,37 m²s	0,5037		13.905 m²st
PAU AE6	Forques 3	SNC	compensació bàsica	Activitat econòmica	15.920,86 m²s	0,5002		7.963 m²st
PAU AE7	Ferrocarril - Escorxador	SNC	compensació bàsica	Activitat econòmica	13.048,07 m²s	0,5653		7.376 m²st
PAU AE8	Garrigàs	SNC	compensació bàsica	Activitat econòmica	7.243,23 m²s	0,7880		5.708 m²st
PAU AE9	Cal Peroler	SNC	compensació bàsica	Activitat econòmica	5.759,70 m²s	0,8673		4.995 m²st
PAU AE10	Galligans Oest	SNC	compensació bàsica	Activitat econòmica	2.985,71 m²s	0,9118		2.722 m²st
PAU AE11	Petrem 1	SNC	compensació bàsica	Activitat econòmica	7.762,04 m²s	0,8021		6.226 m²st
PAU AE12	Petrem 2	SNC	compensació bàsica	Activitat econòmica	12.075,92 m²s	0,8147		9.838 m²st
PAU AE13	Ctra. Olot - Països Catalans	SNC	compensació bàsica	Activitat econòmica	9.832,29 m²s	1,0633		10.454 m²st
PAU AE14	Antiga Sitja	SNC	compensació bàsica	Activitat econòmica	30.169,54 m²s	0,4592		13.854 m²st

CVE-DOGC-A-23222012-2023

PLANS DE MILLORA URBANA

				VALORS NORMATIUS					
Núm.	Nom			ús principal	sup. àmbit	CEB m2st/m2s	densitat hab/Ha	habitatges potencials	st màxim
PMU RESIDENCIAL					307.220,92 m²s	0,8486	53,82	1653	260.696 m²st
PMU R1	Ferrocarril centre	SNC	cooperació	Residencial	88.114,97 m²s	0,7000	40,00	352	61.680 m²st
PMU R2	Edison	SNC	compensació bàsica	Mixte / AE-hoteler	2.895,42 m²s	3,1084	0,00	0	9.000 m²st
PMU R4	La Salle	SNC	compensació bàsica	Mixte / AE-R	30.926,89 m²s	1,0000	58,33	180	30.927 m²st
PMU R5	Convent Sant Josep	SNC	compensació bàsica	Residencial	2.128,74 m²s	1,5000	125,00	27	3.193 m²st
PMU R6	Bruc	SNC	compensació bàsica	Residencial	8.163,74 m²s	1,1000	73,33	60	8.980 m²st
PMU R7	Galligans	SNC	cooperació	Residencial	38.767,06 m²s	1,0000	66,67	258	38.767 m²st
PMU R8	Pous i Pagès - Llers	SNC	cooperació	Residencial	40.389,34 m²s	0,6500	43,33	175	26.253 m²st
PMU R9	Americans	SNC	compensació bàsica	Residencial	23.946,87 m²s	0,3440	25,00	60	8.238 m²st
PMU R11	Carrer Vilatenim	SNC	compensació bàsica	Residencial	29.248,24 m²s	1,0000	58,33	171	29.248 m²st
PMU R12	Fridasa	SNC	compensació bàsica	Mixte / AE-R	39.916,62 m²s	1,0000	83,33	333	39.917 m²st
PMU R13	Clerch i Nicolau	SNC	compensació bàsica	Residencial	2.723,03 m²s	1,6500	137,50	37	4.493 m²st
PMU ACTIVITATS ECONÒMIQUES					56.318,02 m²s	0,7477	20,3342	115	42.109 m²st
PMU AE1	Bac Valves	SNC	compensació bàsica	Mixte / AE-R	15.279,94 m²s	0,6600	38,50	59	10.085 m²st
PMU AE3	Roses - NII	SNC	compensació bàsica	Activitat econòmica	26.510,19 m²s	0,6600			17.497 m²st
PMU AE4	Roses - Vilatenim	SNC	compensació bàsica	Mixte / AE-R	14.527,89 m²s	1,0000	38,33	56	14.528 m²st

CVE-DOGC-A-23222012-2023

SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

VALORS NORMATIUS									
Núm.	Nom			ús principal	sup. àmbit	CEB m2st/m2s	densitat hab/Ha	habitatges potencials	st màxim
SUD RESIDENCIAL					524.381,28 m²s	0,6117	46,1823	2422	320.775 m²st
SUD 1	Hotel Ronda	SUD	compensació bàsica	Mixte / AE-R	74.074,65 m²s	0,6500	40,00	296	48.149 m²st
SUD 2	Els Olivars	SUD	cooperació	Residencial	60.985,87 m²s	0,6807	76,41	466	41.512 m²st
SUD 3	Els Cendrassos nord	SUD	compensació bàsica	Residencial	112.942,71 m²s	0,6500	45,00	508	73.413 m²st
SUD 4	Els Cendrassos sud	SUD	compensació bàsica	Residencial	28.703,04 m²s	0,5000	30,00	86	14.352 m²st
SUD 5	carretera de Llers	SUD	cooperació	Residencial	66.348,60 m²s	0,6000	45,00	299	39.809 m²st
SUD 6	Marca de l'Ham	SUD	cooperació	Residencial	92.702,10 m²s	0,5433	40,00	412	50.367 m²st
SUD 7	Ronda Nord	SUD	compensació bàsica	Residencial	88.624,31 m²s	0,6000	40,00	354	53.175 m²st
SUD ACTIVITATS ECONÒMIQUES					451.812,31 m²s	0,6600		0	298.196 m²st
SUDi 1	Molí de l'Arròs [ae]	SUD	compensació bàsica	Activitat econòmica	171.374,27 m²s	0,6600			113.107 m²st
SUDi 2	Industrial Nord	SUD	cooperació	Activitat econòmica	280.438,04 m²s	0,6600			185.089 m²st

CVE-DOGC-A-23222012-2023

ÀMBITS DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

				VALORS NORMATIUS					
Núm.	Nom			ús principal	sup. àmbit	CEB m2st/m2s	densitat hab/Ha	habitatges potencials	st màxim
SUND					263.055,57 m²s	0,5891		370	154.962 m²st
SUND 1	Manol est	SND	compensació bàsica	Activitat econòmica	70.303,94 m²s	0,6000			42.182 m²st
SUND 2	Vilatenim oest	SND	compensació bàsica	Activitat econòmica	41.543,51 m²s	0,6000			24.926 m²st
SUND 3	Vilatenim est	SND	compensació bàsica	Residencial	41.064,78 m²s	0,4000	25,00	103	16.426 m²st
SUND 4	Bòbila	SND	compensació bàsica	Residencial	53.419,29 m²s	0,7000	50,00	267	37.394 m²st
SUND 5	Mas Ferrer	SND	compensació bàsica	Activitat econòmica	56.724,05 m²s	0,6000	20,00		34.034 m²st